



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 829 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Anne Wahlstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|---------|-------------------|---------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 50 085 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 50 085 000 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 47 323 476 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 3 | 1 916 709 | 5 815 |
| Sum kostnader | | 49 240 185 | 5 815 |
| Driftsresultat | | 844 815 | -5 815 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 151 068 | 2 059 |
| Sum finansinntekter | | 151 068 | 2 059 |
| Annen rentekostnad | 4 | 1 473 757 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 25 000 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 1 498 757 | 0 |
| Netto finans | | -1 347 689 | 2 059 |
| Resultat før skattekostnad | | -502 874 | -3 756 |
| Skattekostnad | 5, 6 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | -502 874 | -3 756 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 7 | -502 874 | -3 756 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------|---------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | 4 | 237 192 | 0 |
| Sum fordringer | | 237 192 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum omløpsmidler | | 26 505 075 | 201 928 |
| SUM EIENDELER | | 26 505 075 | 201 928 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 99 900 | 99 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 900 | 99 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | 506 631 | 3 756 |
| Sum opptjent egenkapital | | -506 631 | -3 756 |
| Sum egenkapital | | -406 731 | 96 144 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 979 | 0 |
| Betalbar skatt | 5, 6 | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 26 903 827 | 105 784 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| Sum gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 505 075 | 201 928 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 404266

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 933 829 820
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Niels Stubs gate 6
1776 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Anne Wahlstrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 933 829 820
KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|---------|-------------------|---------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 50 085 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 50 085 000 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 47 323 476 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 3 | 1 916 709 | 5 815 |
| Sum kostnader | | 49 240 185 | 5 815 |
| Driftsresultat | | 844 815 | -5 815 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 151 068 | 2 059 |
| Sum finansinntekter | | 151 068 | 2 059 |
| Annen rentekostnad | 4 | 1 473 757 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 25 000 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 1 498 757 | 0 |
| Netto finans | | -1 347 689 | 2 059 |
| Resultat før skattekostnad | | -502 874 | -3 756 |
| Skattekostnad | 5, 6 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | -502 874 | -3 756 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 7 | -502 874 | -3 756 |



Organisasjonsnr: 933 829 820
KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Fordringer | | | |
| Konsernfordringer | | | |
| | 4 | 237 192 | 0 |
| Sum fordringer | | 237 192 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | 8 | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum omløpsmidler | | 26 505 075 | 201 928 |
| SUM EIENDELER | | 26 505 075 | 201 928 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 99 900 | 99 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 900 | 99 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | 506 631 | 3 756 |
| Sum opptjent egenkapital | | -506 631 | -3 756 |



| | | | |
|-----------------------------------|------|-------------------|----------------|
| Sum egenkapital | | -406 731 | 96 144 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 979 | 0 |
| Betalbar skatt | 5, 6 | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 26 903 827 | 105 784 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| Sum gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 505 075 | 201 928 |



Organisasjonsnr: 933 829 820
KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger
Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Ja



Selskapets egenkapital er per 31.12.25 tapt med kr. 406 731.
Selskapets virksomhet er salg av nyoppførte boliger og har per 31.12.25 6 leiligheter i borettslag i beholdning. Det forventes at disse selges med en gevinst, og det foreligger således merverdier i selskapets eiendeler som er større enn selskapets udekkede tap. Selskapets reelle egenkapital er positiv per 31.12.25.

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 237193.00 | 0.00 |

Kortsiktig gjeld

| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|
| | 26903827.00 | 0.00 |

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap
Annen kortsiktig fordring på kr. 237 193 er fordring på Kulås Terrasse 6 Borettslag.

Annen kortsiktig gjeld på kr. 26 903 827 består av gjeld til selskapets aksjonærer og fordeler seg slik:
- Gjeld til JV Utvikling AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574 i 2025.



- Gjeld til
Høvik Holding AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574
i 2025.
- Gjeld til Habo Prosjekt AS på til sammen kr. 9 248 500.
Renteberegnet med kr. 507 230 i 2025.

Note

10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for
KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933829820
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|----------------------------|---------|--------------------|-----------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 50 085 000 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 50 085 000 | 0 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | -47 323 476 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 3 | -1 916 709 | -5 815 |
| Sum driftskostnader | | -49 240 185 | -5 815 |
| Driftsresultat | | 844 815 | -5 815 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 151 068 | 2 059 |
| Sum finansinntekter | | 151 068 | 2 059 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | 4 | -1 473 757 | 0 |
| Annen finanskostnad | | -25 000 | 0 |
| Sum finanskostnader | | -1 498 757 | 0 |
| Netto finans | | -1 347 689 | 2 059 |
| Årsresultat | | -502 874 | -3 756 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | 7 | -502 874 | -3 756 |
| Sum overføringer | | -502 874 | -3 756 |





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Sum varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige konsernfordringer | 4 | 237 192 | 0 |
| Sum fordringer | | 237 192 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum omløpsmidler | | 26 505 075 | 201 928 |
| SUM EIENDELER | | 26 505 075 | 201 928 |





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|------|-------------------|----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 99 900 | 99 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 900 | 99 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | -506 631 | -3 756 |
| Sum opptjent egenkapital | | -506 631 | -3 756 |
| Sum egenkapital | | -406 731 | 96 144 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 979 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 26 903 827 | 105 784 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| Sum gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 505 075 | 201 928 |

Richard Sverre Olsen
styrets leder

Jack Ragnar Valleraune
styremedlem

Atle Gunnar Høvik
styremedlem





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet er utvikling og salg av boliger i Sarpsborg Kommune. Virksomheten administreres og drives fra Halden Kommune.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Note 1 - Revisjon

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Godtgjørelse til revisor | | |
| Revisjon | 29 740 | 0 |
| Andre tjenester | 22 884 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 52 624 | 0 |

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|--|---------|-----------------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 237 193 | 0 |

Kortsiktig gjeld

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|--|------------|-----------------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 26 903 827 | 0 |

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Annen kortsiktig fordring på kr. 237 193 er fordring på Kulås Terrasse 6 Borettslag.

Annen kortsiktig gjeld på kr. 26 903 827 består av gjeld til selskapets aksjonærer og fordeler seg slik:

- Gjeld til JV Utvikling AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574 i 2025.
- Gjeld til Høvik Holding AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574 i 2025.
- Gjeld til Habo Prosjekt AS på til sammen kr. 9 248 500. Renteberegnet med kr. 507 230 i 2025.

Note 5 - Spesifisering av skatt

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -502 874 | -3 756 |
| Permanente forskjeller | 11 418 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -491 456 | -3 756 |





KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|---------------|-----------------|----------------|
| Fremførbart underskudd | -3 756 | -495 212 | 491 456 |
| Netto forskjeller | -3 756 | -495 212 | 491 456 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 3 756 | 495 212 | -491 456 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 0 | 0 | 0 |
| Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 % | 0 | 0 | 0 |

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 99 900 | -3 756 | 96 144 |
| Årsresultat | 0 | -502 874 | -502 874 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 99 900 | -506 631 | -406 731 |

Note 8 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 999 | 100 | 99 900 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Høvik Holding AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| JV Holding AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| Halden Boligbyggelag Prosjekt AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 999 | 100 | |

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er per 31.12.25 tapt med kr. 406 731.

Selskapets virksomhet er salg av nyoppførte boliger og har per 31.12.25 6 leiligheter i borettslag i beholdning. Det forventes at disse selges med en gevinst, og det foreligger således merverdier i selskapets eiendeler som er større enn selskapets udekkede tap. Selskapets reelle egenkapital er positiv per 31.12.25.





Ordinær generalforsamling for 933829820 KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

Behandling av årsregnskap for 2025

Innhold

1. Innkalling til ordinær generalforsamling i KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
2. Protokoll fra ordinær generalforsamling i KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS





Innkalling til ordinær generalforsamling i KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

Sted: I selskapets lokaler i Halden

Dato:

Klokken: 12:00

Agenda:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen
3. Valg av representant til å undertegne protokollen med møtelederen
4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat
5. Valg av styremedlemmer
6. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
7. Valg av revisor
8. Eventuelt

Aksjeeiere som selv ikke møter, kan møte ved fullmektig.

På vegne av styret i KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

Richard Sverre Olsen
styrets leder





Protokoll fra ordinær generalforsamling i KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS

Sted: Selskapets lokaler i Halden

Dato:

Kl: 12:00

Til stede var:

Høvik Holding AS som representerer 333 aksjer og stemmer.
JV Holding AS som representerer 333 aksjer og stemmer.
Halden Boligbyggelag Prosjekt AS som representerer 333 aksjer og stemmer.

Således var alle aksjene og stemmene representert.

Referat:

1. Valg av møteleder:

Richard Sverre Olsen ble valgt til å lede møtet.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsordenen:

Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble dermed godkjent.

3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Jack Valleraune ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat:

Styrets forslag til selskapets årsregnskap ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Styrets forslag overfor generalforsamlingen med et utbytte på totalt NOK 0 som innebærer at det utbetales et utbytte på NOK 0 per aksje til alle som er registrert som aksjeeiere per 31.12.2025. Generalforsamlingen vedtok utbetaling av utbytte i tråd med styrets forslag. Utbytte skal senest utbetales innen den. 31.12.2026.





5. Valg av styremedlemmer:

Sittende styre ble gjenvalgt i sin helhet. Styret består herved av følgende personer:

Richard Sverre Olsen, styrets leder
Jack Ragnar Valleraune, styremedlem
Atle Gunnar Høvik, styremedlem

6. Fastsettelse av styrets honorar for siste år mv.:

Styrets honorar for siste år ble fastsatt til NOK 0. Retningslinjer for styrets honorar neste år ble fastsatt til å være uendret.

7. Valg av revisor:

BDO AS ble valgt til foretakets revisor.

8. Eventuelt:

Det forelå ingen saker under dette punktet.

Halden,

Richard Sverre Olsen

Møteleder

Jack Valleraune

Valgt til å undertegne protokollen





Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576369098

Underskriverne



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES



The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.

This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk [her](#)for å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.





BDO AS
Storgata 18
1776 Halden

Til generalforsamlingen i Kulås Terrasse 6 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kulås Terrasse 6 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31 desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JW27Q-DUZ34-PDXAB-D805E-OFQ0V-KC0A3



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."

Ole Anders Stenerud Gjesteby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-27 10:39:36 UTC



QES



Penneo Dokumentnrøkket: JW27Q-DUZ34-PDXAB-D805E-OFQ0V-KC0M3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for
KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933829820
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|----------------------------|---------|--------------------|-----------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 50 085 000 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 50 085 000 | 0 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | -47 323 476 | 0 |
| Annen driftskostnad | 1, 2, 3 | -1 916 709 | -5 815 |
| Sum driftskostnader | | -49 240 185 | -5 815 |
| Driftsresultat | | 844 815 | -5 815 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 151 068 | 2 059 |
| Sum finansinntekter | | 151 068 | 2 059 |
| Finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | 4 | -1 473 757 | 0 |
| Annen finanskostnad | | -25 000 | 0 |
| Sum finanskostnader | | -1 498 757 | 0 |
| Netto finans | | -1 347 689 | 2 059 |
| Årsresultat | | -502 874 | -3 756 |
| Overføringer | | | |
| Udekket tap | 7 | -502 874 | -3 756 |
| Sum overføringer | | -502 874 | -3 756 |



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|-------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Sum varer | | 24 567 061 | 100 000 |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige konsernfordringer | 4 | 237 192 | 0 |
| Sum fordringer | | 237 192 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 8 | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 700 822 | 101 928 |
| Sum omløpsmidler | | 26 505 075 | 201 928 |
| SUM EIENDELER | | 26 505 075 | 201 928 |



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|------|-------------------|----------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 9 | 99 900 | 99 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 900 | 99 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | -506 631 | -3 756 |
| Sum opptjent egenkapital | | -506 631 | -3 756 |
| Sum egenkapital | | -406 731 | 96 144 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 979 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 26 903 827 | 105 784 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| Sum gjeld | | 26 911 806 | 105 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 26 505 075 | 201 928 |

HALDEN, 26.04.2026

Richard Sverre Olsen
styrets leder

Jack Ragnar Valleraune
styremedlem

Atle Gunnar Høvik
styremedlem



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet er utvikling og salg av boliger i Sarpsborg Kommune. Virksomheten administreres og drives fra Halden Kommune.

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Note 1 - Revisjon

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Godtgjørelse til revisor | | |
| Revisjon | 29 740 | 0 |
| Andre tjenester | 22 884 | 0 |
| Sum godtgjørelse til revisor | 52 624 | 0 |

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|--|---------|-----------------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 237 193 | 0 |

Kortsiktig gjeld

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|--|------------|-----------------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 26 903 827 | 0 |

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Annen kortsiktig fordring på kr. 237 193 er fordring på Kulås Terrasse 6 Borettslag.

Annen kortsiktig gjeld på kr. 26 903 827 består av gjeld til selskapets aksjonærer og fordeler seg slik:

- Gjeld til JV Utvikling AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574 i 2025.
- Gjeld til Høvik Holding AS på til sammen kr. 8 827 663. Renteberegnet med kr. 481 574 i 2025.
- Gjeld til Habo Prosjekt AS på til sammen kr. 9 248 500. Renteberegnet med kr. 507 230 i 2025.

Note 5 - Spesifisering av skatt

| | 2025 | 20.06 - 31.12.2024 |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | -502 874 | -3 756 |
| Permanente forskjeller | 11 418 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -491 456 | -3 756 |



KULÅS TERRASSE 6 EIENDOM AS
933 829 820

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|---------------|-----------------|----------------|
| Fremførbart underskudd | -3 756 | -495 212 | 491 456 |
| Netto forskjeller | -3 756 | -495 212 | 491 456 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 3 756 | 495 212 | -491 456 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | 0 | 0 | 0 |
| Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 % | 0 | 0 | 0 |

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Udekket tap | Sum |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 99 900 | -3 756 | 96 144 |
| Årsresultat | 0 | -502 874 | -502 874 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 99 900 | -506 631 | -406 731 |

Note 8 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 999 | 100 | 99 900 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Høvik Holding AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| JV Holding AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| Halden Boligbyggelag Prosjekt AS | 333 | 33,33 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 999 | 100 | |

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Usikkerhet om fortsatt drift

Det er knyttet usikkerhet til fortsatt drift.

Selskapets egenkapital er per 31.12.25 tapt med kr. 406 731.

Selskapets virksomhet er salg av nyoppførte boliger og har per 31.12.25 6 leiligheter i borettslag i beholdning. Det forventes at disse selges med en gevinst, og det foreligger således merverdier i selskapets eiendeler som er større enn selskapets udekkede tap. Selskapets reelle egenkapital er positiv per 31.12.25.