



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370978

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 426 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KWAT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gartnerhagen 2
2615 LILLEHAMMER

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: KANTALL AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2026

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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2026

Organisasjonsnr: 922 426 422
KWAT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 978 746	1 985 496
Sum inntekter		1 978 746	1 985 496
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	678 589	678 589
Annen driftskostnad		560 971	484 494
Sum kostnader		1 239 560	1 163 083
Driftsresultat		739 186	822 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 735	208 200
Sum finansinntekter		113 735	208 200
Annen rentekostnad		622 762	738 477
Sum finanskostnader		622 762	738 477
Netto finans		-509 027	-530 277
Resultat før skattekostnad		230 159	292 136
Skattekostnad på resultat		50 635	64 270
Årsresultat	3	179 524	227 866
Årsresultat etter minoritetsinteresser		179 524	227 866
Totalresultat		179 524	227 866
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	3	208 089	178 389
Udekket tap	3	-28 565	49 477
Sum overføringer og disponeringer		179 524	227 866

Organisasjonsnr: 922 426 422
KWAT EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 446 292	1 438 235
Sum immaterielle eiendeler		1 446 292	1 438 235
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	18 395 129	19 042 799
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	17 574	48 494
Sum varige driftsmidler		18 412 703	19 091 293
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		19 858 995	20 529 528
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			33 750
Andre kortsiktige fordringer			40 766
Sum fordringer			74 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		439 104	259 094
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 104	259 094
Sum omløpsmidler		439 104	333 609
SUM EIENDELER		20 298 099	20 863 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000

Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		3 905 726	3 905 726
Sum innskutt egenkapital		4 005 726	4 005 726
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		48 048	19 483
Sum opptjent egenkapital		-48 048	-19 483
Sum egenkapital	3	3 957 678	3 986 243
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	9 649 302	10 453 590
Langsiktig konserngjeld	5	5 947 261	5 947 261
Sum annen langsiktig gjeld		15 596 563	16 400 851
Sum langsiktig gjeld		15 596 563	16 400 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 980	
Skyldig offentlige avgifter		68 624	71 207
Kortsiktig konserngjeld	5	495 485	228 704
Annen kortsiktig gjeld		149 769	176 132
Sum kortsiktig gjeld		743 858	476 043
Sum gjeld		16 340 421	16 876 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 298 099	20 863 137
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		

Organisasjonsnr: 922 426 422
KWAT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Til generalforsamlingen i KWAT Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KWAT 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 uavhengighetsstandarter) 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 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

Rune Pettersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 07DSX-TPZZN-8610-MAMED-1SDML-7JK2W

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."

Rune Pettersen

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1225396

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-29 09:28:49 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.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 signatørenes 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 2025 Kwat Eiendom AS

Org.nr.: 922 426 422

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

KANTALL®
Summen av det vi gjør sammen

Resultatregnskap

Kwat Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		1 978 746	1 985 496
Sum driftsinntekter		1 978 746	1 985 496
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	678 589	678 589
Annen driftskostnad		560 971	484 494
Sum driftskostnader		1 239 560	1 163 083
Driftsresultat		739 186	822 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113 735	208 200
Annen rentekostnad		622 762	738 477
Resultat av finansposter		-509 027	-530 277
Resultat før skattekostnad		230 159	292 136
Skattekostnad på resultat		50 635	64 270
Årsresultat	3	179 524	227 866
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	49 477
Avsatt konsernbidrag	3	208 089	178 389
Overført til udekket tap	3	28 565	0
Sum overføringer		179 524	227 866

Balanse

Kwat Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 446 292	1 438 235
Sum immaterielle eiendeler		1 446 292	1 438 235
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 4	18 395 129	19 042 799
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	17 574	48 494
Sum varige driftsmidler		18 412 703	19 091 293
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		19 858 995	20 529 528
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	33 750
Andre kortsiktige fordringer		0	40 766
Sum fordringer		0	74 516
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		439 104	259 094
Sum omløpsmidler		439 104	333 609
Sum eiendeler		20 298 099	20 863 137

Balanse

Kwat Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Overkurs		3 905 726	3 905 726
Sum innskutt egenkapital		4 005 726	4 005 726
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-48 048	-19 483
Sum opptjent egenkapital		-48 048	-19 483
Sum egenkapital	3	3 957 678	3 986 243
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	9 649 302	10 453 590
Langsiktig konserngjeld	5	6 175 965	5 947 261
Sum annen langsiktig gjeld		15 825 267	16 400 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 980	0
Skyldig offentlige avgifter		68 624	71 207
Konserngjeld	5	266 781	228 704
Annen kortsiktig gjeld		149 769	176 132
Sum kortsiktig gjeld		515 154	476 043
Sum gjeld		16 340 421	16 876 894
Sum egenkapital og gjeld		20 298 099	20 863 137

Lillehammer
Styret i Kwat Eiendom AS

Arnt Erik Andreassen
styreleder/daglig leder

Regnskapsprinsipper

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

Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom, og virksomheten drives i Lillehammer kommune.

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. 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.

Note 1 Lønnskostnader

Kwat Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjonærer mv.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	23 987 248	154 609	24 141 857
= Anskaffelseskost 31.12.25	23 987 248	154 609	24 141 857
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	5 592 118	137 035	5 729 153
= Bokført verdi 31.12.25	18 395 130	17 574	18 412 704
Årets ordinære avskrivninger	647 669	30 920	678 589
Økonomisk levetid	10-50 år	5 år	

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap- annen ek	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	100 000	3 905 726	-19 483	3 986 243
Årets resultat			179 524	179 524
Konsernbidrag avgitt			-208 089	-208 089
Pr 31.12.2025	100 000	3 905 726	-48 048	3 957 678

Det er avgitt brutto kr 266 781 i konsernbidrag til morselskap i 2025.

Note 4 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 649 302	10 453 590
Sum	9 649 302	10 453 590
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	18 395 129	19 042 799
Sum	18 395 129	19 042 799

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	6 175 965	5 947 261
Annen kortsiktig gjeld konsern	266 781	228 704
Sum	6 442 746	6 175 965

Selskapet har etablert en konsernkontoordning. Alle innskudd og gjeld er bokført i det enkelte selskap.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kwat Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,0	100 000
Sum	1 000		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Kwat Holding AS	1 000	100,0	100,0