



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	919 269 987
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AUREUS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	C/o Juveler Langaard AS Stortingsgata 22 0161 OSLO

### 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:	Conrad Langaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.01.2026

### 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, 12.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		694 165	364 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>694 165</b>	<b>364 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	4		
Annen driftskostnad		130 884	104 541
<b>Sum kostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>104 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 281</b>	<b>259 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81	7 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81</b>	<b>7 363</b>
Annen rentekostnad		428 370	40 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>428 370</b>	<b>40 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-428 290</b>	<b>-33 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>134 991</b>	<b>226 030</b>
Skatter	2	29 683	49 727
<b>Årsresultat</b>	3	<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		105 308	176 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		3 218
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 218</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	12 840 310	12 840 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 843 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		74 495	6 763
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 914 805</b>	<b>12 850 290</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		107 500	107 500
Annen innskutt egenkapital		878 401	878 401
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>985 901</b>	<b>985 901</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 957 695	1 852 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 957 695</b>	<b>1 852 387</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>2 943 596</b>	<b>2 838 288</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	2 777	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 777</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 000 000	8 040 759
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 927 736	1 907 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 927 736</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 930 513</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 219	8 875
Betalbar skatt	2	23 688	42 233
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	12 789	12 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 696</b>	<b>63 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 971 209</b>	<b>10 012 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 914 804</b>	<b>12 850 290</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 307272

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 269 987  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AUREUS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: C/o Juveler Langaard AS  
Stortingsgata 22  
0161 OSLO

**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: Conrad Langaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.01.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap 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, 11.02.2026



Organisasjonsnr: 919 269 987  
AUREUS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		694 165	364 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>694 165</b>	<b>364 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinær avskrivning	4		
Annen driftskostnad		130 884	104 541
<b>Sum kostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>104 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 281</b>	<b>259 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81	7 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>81</b>	<b>7 363</b>
Annen rentekostnad		428 370	40 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>428 370</b>	<b>40 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-428 290</b>	<b>-33 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>134 991</b>	<b>226 030</b>
Skatter	2	29 683	49 727
<b>Årsresultat</b>	3	<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		105 308	176 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>



Organisasjonsnr: 919 269 987  
AUREUS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		3 218
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>3 218</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom	4, 5	12 840 310	12 840 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 843 528</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.		74 495	6 763
----	--	--------	-------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
--	--	---------------	--------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
-------------------------	--	---------------	--------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 914 805</b>	<b>12 850 290</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		107 500	107 500
--------------	--	---------	---------

Annen innskutt egenkapital		878 401	878 401
----------------------------	--	---------	---------

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>985 901</b>	<b>985 901</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 957 695	1 852 387
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 957 695</b>	<b>1 852 387</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>2 943 596</b>	<b>2 838 288</b>
------------------------	----------	------------------	------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2	2 777	
--------------	---	-------	--

<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 777</b>	
--	--	--------------	--

<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
-------------------------------	--	--	--



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	8 000 000	8 040 759
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 927 736	1 907 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 927 736</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 930 513</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 219	8 875
Betalbar skatt	2	23 688	42 233
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	12 789	12 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 696</b>	<b>63 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 971 209</b>	<b>10 012 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 914 804</b>	<b>12 850 290</b>



Organisasjonsnr: 919 269 987  
AUREUS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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

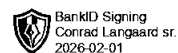
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Orgnr. 919 269 987  
Aureus Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2025

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noteopplysninger



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leieinntekt		694 165	364 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>694 165</b>	<b>364 000</b>
Annen driftskostnad		130 884	104 541
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>104 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 281</b>	<b>259 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81	7 363
Annen rentekostnad		428 370	40 793
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-428 290</b>	<b>-33 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>134 991</b>	<b>226 030</b>
Skatter	2	29 683	49 727
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		105 308	176 303
<b>Sum overføringer</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	3 218
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 218</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	12 840 310	12 840 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 843 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		74 495	6 763
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 914 805</b>	<b>12 850 290</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
	Note	2025	2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		107 500	107 500
Annen innskutt egenkapital		878 401	878 401
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>985 901</b>	<b>985 901</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 957 695	1 852 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 957 695</b>	<b>1 852 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>2 943 596</b>	<b>2 838 288</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	2 777	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 777</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 000 000	8 040 759
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 927 736	1 907 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 927 736</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 219	8 875
Betalbar skatt	2	23 688	42 233
Annen kortsiktig gjeld	6	12 789	12 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 696</b>	<b>63 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 971 209</b>	<b>10 012 003</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 914 804</b>	<b>12 850 290</b>
Oslo, 26.01.2026			
_____ Conrad Langaard styreleder			



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### *Driftsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som disse påløper.

### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

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 antatt virkelig verdi.

### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

### *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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 688	42 233
Endring i utsatt skatt	5 995	7 494
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>29 683</b>	<b>49 727</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	134 991	226 030
Permanente forskjeller	-66	0
Endring i midlertidige forskjeller	-27 251	-34 064
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>107 674</b>	<b>191 966</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 688	42 233
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>23 688</b>	<b>42 233</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-12 624	14 627	27 251
<b>Sum</b>	<b>-12 624</b>	<b>14 627</b>	<b>27 251</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-12 624</b>	<b>14 627</b>	<b>27 251</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 777</b>	<b>3 218</b>	<b>5 995</b>

## Note 3 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01	107 500	878 401	1 852 387	2 838 288
Årets resultat			105 308	105 308
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>107 500</b>	<b>878 401</b>	<b>1 957 695</b>	<b>2 943 596</b>



## Note 4 - Varige driftsmidler

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Eiendom</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01	12 840 310	12 840 310
Årets tilgang	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
Årets avskrivninger	0	0
Avskrivningstid	IA	

Utleiebygg vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Løpende vedlikehold gjør at standarden opprettholdes og at leilighetene ikke avskrives regnskapsmessig.

## Note 5 Langsiktig gjeld

Danske Bank har pant på kr 8 000 000 i leilighetene.

Det er ingen andel av gjelden som forfaller om senere enn 5 år.

## Note 6 - Mellomværende med konsernselskap, nærstående

Selskapet har gjeld til konsernselskap på kr 1 927 736 og til eier på kr 12 789 per 31.12.2025.

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for gjelden.

## Note 7- Ansatte

Selskapet har ikke ansatte.



## NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Aureus Eiendom AS

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Aureus Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 105 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret og 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.



## NITSCHKE

### *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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lysaker, 26. januar 2026  
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid  
statsautorisert revisor



Orgnr. 919 269 987  
Aureus Eiendom AS

---

## **Årsrapport for 2025**

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leieinntekt		694 165	364 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>694 165</b>	<b>364 000</b>
Annen driftskostnad		130 884	104 541
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>104 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 281</b>	<b>259 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		81	7 363
Annen rentekostnad		428 370	40 793
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-428 290</b>	<b>-33 430</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>134 991</b>	<b>226 030</b>
Skatter	2	29 683	49 727
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>105 308</b>	<b>176 303</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		105 308	176 303
<b>Sum overføringer</b>		<b>105 308</b>	<b>176 303</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	3 218
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>3 218</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	12 840 310	12 840 310
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 840 310</b>	<b>12 843 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		74 495	6 763
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 495</b>	<b>6 763</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 914 805</b>	<b>12 850 290</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Aureus Eiendom AS</b>			
	Note	2025	2024
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		107 500	107 500
Annen innskutt egenkapital		878 401	878 401
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>985 901</b>	<b>985 901</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 957 695	1 852 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 957 695</b>	<b>1 852 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>2 943 596</b>	<b>2 838 288</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	2 777	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 777</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 000 000	8 040 759
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 927 736	1 907 348
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 927 736</b>	<b>9 948 106</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 219	8 875
Betalbar skatt	2	23 688	42 233
Annen kortsiktig gjeld	6	12 789	12 789
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 696</b>	<b>63 897</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 971 209</b>	<b>10 012 003</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 914 804</b>	<b>12 850 290</b>
Oslo, 26.01.2026			
_____ Conrad Langaard styreleder			



## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

### *Driftsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som disse påløper.

### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

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 antatt virkelig verdi.

### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

### *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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	23 688	42 233
Endring i utsatt skatt	5 995	7 494
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>29 683</b>	<b>49 727</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	134 991	226 030
Permanente forskjeller	-66	0
Endring i midlertidige forskjeller	-27 251	-34 064
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>107 674</b>	<b>191 966</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	23 688	42 233
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>23 688</b>	<b>42 233</b>

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-12 624	14 627	27 251
<b>Sum</b>	<b>-12 624</b>	<b>14 627</b>	<b>27 251</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-12 624</b>	<b>14 627</b>	<b>27 251</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>-2 777</b>	<b>3 218</b>	<b>5 995</b>

## Note 3 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innsk. EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 01.01	107 500	878 401	1 852 387	2 838 288
Årets resultat			105 308	105 308
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>107 500</b>	<b>878 401</b>	<b>1 957 695</b>	<b>2 943 596</b>



## Note 4 - Varige driftsmidler

<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Eiendom</b>	<b>Totalt</b>
Anskaffelseskost 01.01	12 840 310	12 840 310
Årets tilgang	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>12 840 310</b>	<b>12 840 310</b>
Årets avskrivninger	0	0
Avskrivningstid	IA	

Utleiebygg vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Løpende vedlikehold gjør at standarden opprettholdes og at leilighetene ikke avskrives regnskapsmessig.

## Note 5 Langsiktig gjeld

Danske Bank har pant på kr 8 000 000 i leilighetene.

Det er ingen andel av gjelden som forfaller om senere enn 5 år.

## Note 6 - Mellomværende med konsernselskap, nærstående

Selskapet har gjeld til konsernselskap på kr 1 927 736 og til eier på kr 12 789 per 31.12.2025.

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for gjelden.

## Note 7- Ansatte

Selskapet har ikke ansatte.