



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 509 554
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes
Strandgaten 209
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Kristin Wolffenstein Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2025

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			11 382 818
Sum inntekter			11 382 818
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			598 443
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		156 901	640 239
Sum kostnader		156 901	1 238 683
Driftsresultat		-156 901	10 144 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		455 599	408 657
Annen finansinntekt			153 048
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		664 935	
Sum finansinntekter		1 120 534	561 704
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		74 915	865 507
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		2 838	23
Sum finanskostnader		77 753	865 531
Netto finans		1 042 781	-303 826
Resultat før skattekostnad		885 880	9 840 309
Skattekostnad på resultat	3	39 489	2 331 149
Årsresultat	4	846 391	7 509 160
Årsresultat etter minoritetsinteresser		846 391	7 509 160



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		846 391	7 509 160
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 000 000
Avsatt til annen egenkapital		846 391	
Overført fra annen egenkapital			-1 490 840
Sum overføringer og disponeringer	4	846 391	7 509 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	7 401 557	7 401 557
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		120 453	120 453
Konsernfordringer			27 600
Sum fordringer		120 453	148 053
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		7 357 884	6 449 019
Sum investeringer		7 357 884	6 449 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 692 065	9 782 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 692 065	9 782 190
Sum omløpsmidler		16 571 959	23 780 819
SUM EIENDELER		16 571 959	23 780 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	176 400	176 400
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	4	206 400	206 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum opptjent egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum egenkapital	4	14 004 365	13 157 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	981 365	1 381 759
Sum avsetninger for forpliktelser		981 365	1 381 759
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		981 365	1 381 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 638	120 124
Betalbar skatt	3	439 883	120 962
Utbytte			9 000 000
Annen kortsiktig gjeld		982 708	
Sum kortsiktig gjeld		1 586 229	9 241 086
Sum gjeld		2 567 594	10 622 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 571 959	23 780 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 388514

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 509 554
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSTANES EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Marit K Instanes
Strandgaten 209
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Kristin Wolffenstein Instanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			11 382 818
Sum inntekter			11 382 818
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer			598 443
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		156 901	640 239
Sum kostnader		156 901	1 238 683
Driftsresultat		-156 901	10 144 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		455 599	408 657
Annen finansinntekt			153 048
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		664 935	
Sum finansinntekter		1 120 534	561 704
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		74 915	865 507
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
Annen rentekostnad		2 838	23
Sum finanskostnader		77 753	865 531
Netto finans		1 042 781	-303 826
Resultat før skattekostnad		885 880	9 840 309
Skattekostnad på resultat	3	39 489	2 331 149
Årsresultat	4	846 391	7 509 160
Årsresultat etter minoritetsinteresser		846 391	7 509 160
Totalresultat		846 391	7 509 160
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 000 000



Avsatt til annen egenkapital		846 391	
Overført fra annen egenkapital			-1 490 840
Sum overføringer og disponeringer	4	846 391	7 509 160



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	7 401 557	7 401 557
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		120 453	120 453
Konsernfordringer			27 600
Sum fordringer		120 453	148 053
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		7 357 884	6 449 019
Sum investeringer		7 357 884	6 449 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 692 065	9 782 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 692 065	9 782 190
Sum omløpsmidler		16 571 959	23 780 819
SUM EIENDELER		16 571 959	23 780 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	176 400	176 400



Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	4	206 400	206 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum opptjent egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum egenkapital	4	14 004 365	13 157 974
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	981 365	1 381 759
Sum avsetninger for forpliktelseser		981 365	1 381 759
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		981 365	1 381 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 638	120 124
Betalbar skatt	3	439 883	120 962
Utbytte			9 000 000
Annen kortsiktig gjeld		982 708	
Sum kortsiktig gjeld		1 586 229	9 241 086
Sum gjeld		2 567 594	10 622 845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 571 959	23 780 819



Organisasjonsnr: 945 509 554
INSTANES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Årsregnskap 2024

Instanes Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 945 509 554



Til generalforsamlingen i Instanes Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert Instanes Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 846 391. Årsregnskapet 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 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 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 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 19.04.2025
Collegium Revisjon AS

Erlend Hugaas Myrdal
statsautorisert revisor



Resultatregnskap

Instances Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		0	11 382 818
Sum driftsinntekter		0	11 382 818
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		0	598 443
Annen driftskostnad		156 901	640 239
Sum driftskostnader		156 901	1 238 683
Driftsresultat		-156 901	10 144 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		455 599	408 657
Annen finansinntekt		0	153 048
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		664 935	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		74 915	865 507
Annen rentekostnad		2 838	23
Resultat av finansposter		1 042 781	-303 826
Resultat før skattekostnad		885 880	9 840 309
Skattekostnad på resultat	3	39 489	2 331 149
Årsresultat	4	846 391	7 509 160
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	9 000 000
Avsatt til annen egenkapital		846 391	0
Overført fra annen egenkapital		0	1 490 840
Sum overføringer	4	846 391	7 509 160



Balanse

Instances Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	5	7 401 557	7 401 557
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		120 453	120 453
Konsernfordringer		0	27 600
Sum fordringer		120 453	148 053
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		7 357 884	6 449 019
Sum investeringer		7 357 884	6 449 019
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 692 065	9 782 190
Sum omløpsmidler		16 571 959	23 780 819
Sum eiendeler		16 571 959	23 780 819



Balanse

Instances Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	176 400	176 400
Overkurs	4	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	4	206 400	206 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum opptjent egenkapital	4	13 797 965	12 951 574
Sum egenkapital	4	14 004 365	13 157 974
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	981 365	1 381 759
Sum avsetning for forpliktelser		981 365	1 381 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 638	120 124
Betalbar skatt	3	439 883	120 962
Utbytte		0	9 000 000
Annen kortsiktig gjeld		982 708	0
Sum kortsiktig gjeld		1 586 229	9 241 086
Sum gjeld		2 567 594	10 622 845
Sum egenkapital og gjeld		16 571 959	23 780 819

Bergen
Styret i Instances Eiendom AS

Arne Instanes
styreleder

Marit Kristin Wolfenstein Instanes
styremedlem/daglig leder

Randi Elisabet Instanes
styremedlem




Noter

Instances Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Regnskapsprinsipper

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

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 omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer består av eiendomprosjekter og er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto forventet salgsverdi.

Fordringer

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.




Noter

Instances Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsnote – rapportnote

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	819 135	819 135
= Anskaffelseskost 31.12.24	819 135	819 135
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	819 135	819 135
= Bokført verdi 31.12.24	0	0
Økonomisk levetid	50 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	439 883	120 962
Endring i utsatt skatt	-400 394	2 210 187
Skattekostnad ordinært resultat	39 489	2 331 149
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	885 880	9 840 309
Permanente forskjeller	-706 385	755 820
Endring i midlertidige forskjeller	1 819 971	-8 448 886
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 597 415
Skattepliktig inntekt	1 999 466	549 829
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	439 883	120 962
Sum betalbar skatt i balansen	439 883	120 962

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-819 135	-819 135	0
Varebeholdning	-2 000 000	-2 000 000	0
Gevinst – og tapskonto	7 279 885	9 099 856	1 819 971
Sum	4 460 750	6 280 721	1 819 971
Grunnlag for utsatt skatt	4 460 750	6 280 721	1 819 971
Utsatt skatt (22 %)	981 365	1 381 759	400 394




Noter

Instanes Eiendom AS

 BankID Signing
Arne Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Randi Elisabet Instanes
2025-04-16

 BankID Signing
Marit Kristin Instanes
2025-04-19

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	176 400	30 000	12 951 574	13 157 974
Årets resultat			846 391	846 391
Pr 31.12.2024	176 400	30 000	13 797 965	14 004 365

Note 5 Prosjekter i arbeid

Prosjekter i arbeid består av en eiendom på Vinnes i Austevoll kommune, hvor Marit Instanes innehar grunnbokshjemmelen. Verdien er betinget av at planene og utvikling av prosjektet blir gjennomført eller solgt til bokført verdi eller høyere.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Instanes Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6 000	7,0	42 000
B-aksjer	19 200	7,0	134 400
Sum	25 200		176 400

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Randi Elisabet Instanes	2 000	6 400	8 400	33,3	33,3
MKIINVEST AS	1 900	6 395	8 295	32,9	32,9
WOLFFENSTEIN AS	1 900	6 395	8 295	32,9	32,9
Sum >1% eierandel	5 800	19 190	24 990	99,2	99,2
Sum øvrige	200	10	210	0,8	0,8
Totalt antall aksjer	6 000	19 200	25 200	100,0	100,0