



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 156 176  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: ANGEL NÆRINGSBYGG DA  
Forretningsadresse: Travbanevegen 2  
7061 TRONDHEIM

### 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: Solfrid Helene Stokkan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

### 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, 30.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		829 280	1 224 203
Leieinntekt		35 993 915	36 223 221
Annen driftsinntekt	1	3 991 989	3 776 367
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 815 184</b>	<b>41 223 791</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		182 210	154 196
Lønnskostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 980 879	6 137 384
Annen driftskostnad	3	9 171 948	10 415 862
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 335 037</b>	<b>16 707 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 480 147</b>	<b>24 516 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 489 684	1 292 138
Annen renteinntekt		21 432	197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 511 116</b>	<b>1 292 335</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 966 150	7 324 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 966 150</b>	<b>7 324 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 455 034</b>	<b>-6 032 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 025 113	18 484 276



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		20 025 113	18 484 276



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	188 472 012	194 001 338
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	984 454	1 202 797
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2, 5	<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		346 672	568 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 672</b>	<b>568 135</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 218 935	34 430 314
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 218 935</b>	<b>34 430 314</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 565 607</b>	<b>34 998 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 7	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	7	-1 086	-1 086
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 914</b>	<b>8 914</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital	7	125 727 027	105 701 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 727 027</b>	<b>105 701 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 735 941</b>	<b>105 710 828</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	8	130 348 016	122 381 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 616 042	1 285 999
Skyldig offentlige avgifter		322 074	361 193
Annen kortsiktig gjeld			462 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 938 116</b>	<b>2 109 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 286 132</b>	<b>124 491 756</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 631532

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 156 176  
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar  
Foretaksnavn: ANGEL NÆRINGSBYGG DA  
Forretningsadresse: Travbanevegen 2  
7061 TRONDHEIM

#### 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: Solfrid Helene Stokkan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

#### 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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 980 156 176  
ANGEL NÆRINGSBYGG DA

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		829 280	1 224 203
Leieinntekt		35 993 915	36 223 221
Annen driftsinntekt	1	3 991 989	3 776 367
<b>Sum inntekter</b>		<b>40 815 184</b>	<b>41 223 791</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		182 210	154 196
Lønnskostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 980 879	6 137 384
Annen driftskostnad	3	9 171 948	10 415 862
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 335 037</b>	<b>16 707 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 480 147</b>	<b>24 516 349</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 489 684	1 292 138
Annen renteinntekt		21 432	197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 511 116</b>	<b>1 292 335</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 966 150	7 324 409
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 966 150</b>	<b>7 324 409</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 455 034</b>	<b>-6 032 073</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 025 113	18 484 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>



Organisasjonsnr: 980 156 176  
ANGEL NÆRINGSBYGG DA

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	188 472 012	194 001 338
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	984 454	1 202 797
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>

**Sum anleggsmidler 189 456 466 195 204 135**

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		346 672	568 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 672</b>	<b>568 135</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		68 218 935	34 430 314
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 218 935</b>	<b>34 430 314</b>

**Sum omløpsmidler 68 565 607 34 998 449**

**SUM EIENDELER 258 022 073 230 202 584**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	6, 7	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	7	-1 086	-1 086
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 914</b>	<b>8 914</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	125 727 027	105 701 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 727 027</b>	<b>105 701 914</b>

**Sum egenkapital 125 735 941 105 710 828**

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	8	130 348 016	122 381 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 616 042	1 285 999
Skyldig offentlige avgifter		322 074	361 193
Annen kortsiktig gjeld			462 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 938 116</b>	<b>2 109 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 286 132</b>	<b>124 491 756</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>



Organisasjonsnr: 980 156 176  
ANGEL NÆRINGSBYGG DA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2024

## Angel Næringsbygg DA

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 980 156 176



## RESULTATREGNSKAP

### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		829 280	1 224 203
Leieinntekt		35 993 915	36 223 221
Annen driftsinntekt	1	3 991 989	3 776 367
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 815 184</b>	<b>41 223 791</b>
Varekostnad		182 210	154 196
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 980 879	6 137 384
Annen driftskostnad	3	9 171 948	10 415 862
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 335 037</b>	<b>16 707 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 480 147</b>	<b>24 516 349</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 489 684	1 292 138
Annen renteinntekt		21 432	197
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 966 150	7 324 409
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 455 034</b>	<b>-6 032 073</b>
Resultat før skattekostnad		20 025 113	18 484 276
<b>Resultat</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 025 113	18 484 276
<b>Sum overføringer</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>



### BALANSE

#### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	188 472 012	194 001 338
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	984 454	1 202 797
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		346 672	568 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 672</b>	<b>568 135</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 218 935	34 430 314
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 565 607</b>	<b>34 998 449</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>



## BALANSE

### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Selskapskapital	6, 7	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	7	-1 086	-1 086
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 914</b>	<b>8 914</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	125 727 027	105 701 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 727 027</b>	<b>105 701 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 735 941</b>	<b>105 710 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	130 348 016	122 381 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	1 616 042	1 285 999
Skyldig offentlige avgifter		322 074	361 193
Annen kortsiktig gjeld		0	462 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 938 116</b>	<b>2 109 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 286 132</b>	<b>124 491 756</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>

Trondheim, 26.05.2025  
Styret i Angel Næringsbygg DA

\_\_\_\_\_  
Ivar Johannes Koteng  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Imre Andreas Koteng  
styremedlem



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

### NOTE 2 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	187 437 323	1 528 400	12 087 665
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	104 115		
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>187 541 437</b>	<b>1 528 400</b>	<b>12 087 665</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	60 247 629	543 946	
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>127 293 809</b>	<b>984 454</b>	<b>12 087 665</b>
Årets ordinære avskrivninger	3 181 453	218 343	
Økonomisk levetid	2% - 4%		
Avskrivningsplan	2% - 4%	20%	

  

	Tekniske innstallasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	88 544 057	289 597 444
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	129 095	233 210
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>88 673 151</b>	<b>289 830 654</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	39 582 614	100 374 189
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>49 090 537</b>	<b>189 456 465</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 581 083	5 980 879
Økonomisk levetid		
Avskrivningsplan	5%	



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 3 Lønn og andre godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styremedlemmer.

Det er bokført kr. 2 213 031 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2024	2023
Ordinær revisjon	24 339	26 455
Konsulent	0	0

### Note 4 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
<b>Bokført gjeld sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet</b>		
Bygninger, tomter	189 456 466	195 204 135

Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 6 Andelskapital og deltakerinformasjon

Selskapskapitalen i selskapet pr. 31.12. består av innskutt kapital kr. 10 000.  
Det er ingen vedtektsbestemmelser om stemmerett.

Deltakere i selskapet pr. 31.12. er

Eier	Verv i selskapet	Eierandel	Stemmeandel
Koteng Holding AS	Styrets leder	99 %	99 %
Tråika AS		1 %	1 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Koteng Holding AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Verfsgt 4, 7014 Trondheim.

### Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Annen innskutt EK	SUM
Egenkapital 01.01	10 000	105 701 914	-1086	105 710 828
Annen innskutt EK				
Årets resultat		20 025 113		20 025 113
Egenkapital 31.12	10 000	125 727 027	-1086	125 735 941



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Annen langsiktig fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet				
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 194 513	418 192	-130 348 016	-122 381 866
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet				
<b>Sum</b>	<b>1 194 513</b>	<b>418 192</b>	<b>-130 348 016</b>	<b>-122 381 866</b>



## Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til selskapsmøtet i Angel Næringsbygg DA

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

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

#### Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: SOBXYG-2BKT1-BMSJ4-PFU02-LCX6H-ZM8MV



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Angel Næringsbygg DA

- konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mai 2025  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SOBXYG-2BKT1-BMSJ4-PFU02-LCX6H-ZMBMV



# 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."

## ESTENSTAD, METTE

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-2692825

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-28 10:56:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50BXG-2BKT1-BNSJ4-PFU02-LCX6H-ZMBMV

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 2024

## Angel Næringsbygg DA

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 980 156 176**



### RESULTATREGNSKAP

#### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		829 280	1 224 203
Leieinntekt		35 993 915	36 223 221
Annen driftsinntekt	1	3 991 989	3 776 367
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>40 815 184</b>	<b>41 223 791</b>
Varekostnad		182 210	154 196
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 980 879	6 137 384
Annen driftskostnad	3	9 171 948	10 415 862
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>15 335 037</b>	<b>16 707 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 480 147</b>	<b>24 516 349</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 489 684	1 292 138
Annen renteinntekt		21 432	197
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 966 150	7 324 409
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 455 034</b>	<b>-6 032 073</b>
Resultat før skattekostnad		20 025 113	18 484 276
<b>Resultat</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNETEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>	4	<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 025 113	18 484 276
<b>Sum overføringer</b>		<b>20 025 113</b>	<b>18 484 276</b>



### BALANSE

#### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	188 472 012	194 001 338
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	984 454	1 202 797
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2, 5</b>	<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>189 456 466</b>	<b>195 204 135</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		346 672	568 135
<b>Sum fordringer</b>		<b>346 672</b>	<b>568 135</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		68 218 935	34 430 314
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 565 607</b>	<b>34 998 449</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>



## BALANSE

### ANGEL NÆRINGSBYGG DA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Selskapskapital	6, 7	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	7	-1 086	-1 086
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 914</b>	<b>8 914</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	125 727 027	105 701 914
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 727 027</b>	<b>105 701 914</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>125 735 941</b>	<b>105 710 828</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8	130 348 016	122 381 866
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>130 348 016</b>	<b>122 381 866</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	1 616 042	1 285 999
Skyldig offentlige avgifter		322 074	361 193
Annen kortsiktig gjeld		0	462 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 938 116</b>	<b>2 109 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 286 132</b>	<b>124 491 756</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>258 022 073</b>	<b>230 202 584</b>

Trondheim, 26.05.2025  
Styret i Angel Næringsbygg DA

Ivar Johannes Koteng  
styreleder

Imre Andreas Koteng  
styremedlem



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 1 Salgsinntekter

All omsetning omfatter utleie av egen eiendom i Norge.

### NOTE 2 ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	187 437 323	1 528 400	12 087 665
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	104 115		
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>187 541 437</b>	<b>1 528 400</b>	<b>12 087 665</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	60 247 629	543 946	
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>127 293 809</b>	<b>984 454</b>	<b>12 087 665</b>
Årets ordinære avskrivninger	3 181 453	218 343	
Økonomisk levetid	2% - 4%		
Avskrivningsplan	2% - 4%	20%	

  

	Tekniske innstallasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	88 544 057	289 597 444
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	129 095	233 210
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>88 673 151</b>	<b>289 830 654</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	39 582 614	100 374 189
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>49 090 537</b>	<b>189 456 465</b>
Årets ordinære avskrivninger	2 581 083	5 980 879
Økonomisk levetid		
Avskrivningsplan	5%	



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 3 Lønn og andre godtgjørelser

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til styremedlemmer.

Det er bokført kr. 2 213 031 som gjelder kjøp av forretningsførsel fra Koteng Eiendom AS

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Revisor

Godtgjørelse til Deloitte AS fordeler seg slik

	2024	2023
Ordinær revisjon	24 339	26 455
Konsulent	0	0

### Note 4 Fortsatt drift

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen i selskapet.

Styret mener derfor at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

	2024	2023
<b>Bokført gjeld sikret ved pant</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet</b>		
Bygninger, tomter	189 456 466	195 204 135

Selskapets eiendeler er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 6 Andelskapital og deltakerinformasjon

Selskapskapitalen i selskapet pr. 31.12. består av innskutt kapital kr. 10 000.  
Det er ingen vedtektsbestemmelser om stemmerett.

Deltakere i selskapet pr. 31.12. er

Eier	Verv i selskapet	Eierandel	Stemmeandel
Koteng Holding AS	Styrets leder	99 %	99 %
Tråika AS		1 %	1 %

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Koteng Holding AS, og konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til Koteng Holding AS, Verfsgt 4, 7014 Trondheim.

### Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Annen innskutt EK	SUM
Egenkapital 01.01	10 000	105 701 914	-1086	105 710 828
Annen innskutt EK				
Årets resultat		20 025 113		20 025 113
Egenkapital 31.12	10 000	125 727 027	-1086	125 735 941



## NOTER

ANGEL NÆRINGSBYGG DA

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Annen langsiktig fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet				
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

  

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 194 513	418 192	-130 348 016	-122 381 866
Tilknyttet selskap				
Felles kontrollert virksomhet				
<b>Sum</b>	<b>1 194 513</b>	<b>418 192</b>	<b>-130 348 016</b>	<b>-122 381 866</b>