



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	922 699 534
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PANDORA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rødmyrlia 28 3735 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	One Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2025

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	126 000
Sum inntekter		0	126 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		365 378	481 793
Sum kostnader		365 378	481 793
Driftsresultat		-365 378	-355 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		354 505	0
Annen renteinntekt		505	1 076
Annen finansinntekt		0	7 885 313
Sum finansinntekter		355 010	7 886 389
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 000 000	0
Annen rentekostnad		2 258 073	1 628 954
Annen finanskostnad		390 569	0
Sum finanskostnader		6 648 642	1 628 954
Netto finans		-6 293 632	6 257 435
Resultat før skattekostnad		-6 659 010	5 901 642
Årsresultat		-6 659 010	5 901 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 659 010	5 901 642
Sum overføringer og disponeringer		-6 659 010	5 901 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		32 017 586	30 767 586
Sum finansielle anleggsmidler		32 017 586	30 767 586
Sum anleggsmidler		32 017 586	30 767 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		125 000	0
Andre fordringer		1 304 377	9 497 180
Konsernfordringer		3 877 342	3 333 241
Sum fordringer		5 306 719	12 830 421
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 779	839 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 779	839 922
Sum omløpsmidler		5 491 498	13 670 343
SUM EIENDELER		37 509 084	44 437 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 000 000	3 000 000
Overkurs		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		3 500 000	3 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 532 930	9 191 941
Sum opptjent egenkapital		2 532 930	9 191 941
Sum egenkapital		6 032 930	12 691 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	27 980 267	28 998 914
Langsiktig konserngjeld	2	2 067 781	2 360 604
Sum annen langsiktig gjeld		30 048 048	31 359 518
Sum langsiktig gjeld		30 048 048	31 359 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 890	77 065
Annen kortsiktig gjeld		1 296 216	309 405
Sum kortsiktig gjeld		1 428 106	386 470
Sum gjeld		31 476 154	31 745 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 509 084	44 437 929



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 725122

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 699 534
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PANDORA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rødmyrlia 28
3735 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: One Accounting AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

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 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, 31.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 699 534
PANDORA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		0	126 000
Sum inntekter		0	126 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		365 378	481 793
Sum kostnader		365 378	481 793
Driftsresultat		-365 378	-355 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		354 505	0
Annen renteinntekt		505	1 076
Annen finansinntekt		0	7 885 313
Sum finansinntekter		355 010	7 886 389
Nedskrivning av finansielle eiendeler		4 000 000	0
Annen rentekostnad		2 258 073	1 628 954
Annen finanskostnad		390 569	0
Sum finanskostnader		6 648 642	1 628 954
Netto finans		-6 293 632	6 257 435
Resultat før skattekostnad		-6 659 010	5 901 642
Årsresultat		-6 659 010	5 901 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 659 010	5 901 642
Sum overføringer og disponeringer		-6 659 010	5 901 642



Organisasjonsnr: 922 699 534
PANDORA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	32 017 586	30 767 586
Sum finansielle anleggsmidler	32 017 586	30 767 586
Sum anleggsmidler	32 017 586	30 767 586

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	125 000	0
Andre fordringer	1 304 377	9 497 180
Konsernfordringer	3 877 342	3 333 241
Sum fordringer	5 306 719	12 830 421

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	184 779	839 922
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	184 779	839 922

Sum omløpsmidler	5 491 498	13 670 343
------------------	-----------	------------

SUM EIENDELER	37 509 084	44 437 929
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3 000 000	3 000 000
Overkurs	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	3 500 000	3 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2 532 930	9 191 941
Sum opptjent egenkapital	2 532 930	9 191 941

Sum egenkapital	6 032 930	12 691 941
-----------------	-----------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	27 980 267	28 998 914
Langsiktig konserngjeld	2	2 067 781	2 360 604
Sum annen langsiktig gjeld		30 048 048	31 359 518
Sum langsiktig gjeld		30 048 048	31 359 518
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 890	77 065
Annen kortsiktig gjeld		1 296 216	309 405
Sum kortsiktig gjeld		1 428 106	386 470
Sum gjeld		31 476 154	31 745 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 509 084	44 437 929



Organisasjonsnr: 922 699 534
PANDORA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. ** Klassifisering ** Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld. ** Varige driftsmidler ** Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. ** Aksjer ** Omløpsaksjer er vurdert til markedsverdi på balansedagen. Andre aksjer er oppført i regnskapet til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning. ** Fordringer ** Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap. ** Skatter ** Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt er avsatt som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, er utsatt skattefordel tatt med i balansen iht. god regnskapsskikk. ** Driftsinntekter og kostnader ** Inntektsføring følger opptjeningsprinsippet, som normalt vil følge leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader er tatt med etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnadene er tatt med i samme periode som tilhørende inntekter.'

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Note

2

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3877342.00	3333241.00

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

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2067781.00	2361704.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

Kortsiktig gjeld

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
17887032.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
27980267.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler



0.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Det foreligger pant i eiendommer tilhørende selskapets datterselskaper som sikkerhet for gjelden.



IVAR KR. SANDVIK

STATSAUTORISERT REVISOR
STATSAUTORISERT REGNSKAPSFØRER
MEDLEM AV
Den norske Revisorforening

VIKAVEIEN 29
4817 HIS

FORETAKSREGISTERET
962 847 927 MVA

MOB TLF 911 55 611

www.iksandvik.no

EPOST iv-krisss@iksandvik.no
EPOST ivar@iksandvik.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Pandora Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Jeg har revidert årsregnskapet for Pandora Eiendom AS som viser et underskudd på kr 6.659.010. 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 min mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet «*Grunnlag for konklusjonen med forbehold*», 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 med forbehold

- Pandora Eiendom AS som morselskapet har en konsernfordring på et datterselskap pålydende kr 3.547.084. Verdien på konsernfordringen er usikker, da datterselskapet har hatt svak drift. Konsernfordringen er ikke nedskrevet i årets regnskap.
- Morselskapet har solgt et datterselskap, hvor en andel av salgsoppgjøret på kr 5 millioner skal konverteres til aksjer i det oppkjøpende selskapet. Det er usikkerhet hvilken verdi denne aksjefordringen har, da det oppkjøpende selskap selv har fått betalingsproblemer. I regnskapet er den konvertible aksjefordringen nedskrevet med kr 4 millioner, fra kr 5 millioner til kr 1 million.

Nevnte forhold medfører at det er vanskelig å fastsette årets resultat, og selskapets økonomiske stilling.

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon med forbehold.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 intern kontroll.
 - opparbeider jeg meg 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 jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer jeg 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 jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon. Mine 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 jeg 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.
- Jeg 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 jeg avdekker gjennom revisjonen.

Arendal 17.juni 2025

Ivar Kr. Sandvik
Statsautorisert revisor