



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS  
Forretningsadresse: Sandvigveien 19  
4816 KOLBJØRNSVIK

### 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: Terje Bodin Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		2 144 000	2 294 765
Annen driftsinntekt		215 251	258 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 359 251</b>	<b>2 553 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	65 900	61 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	323 208	315 924
Annen driftskostnad		1 121 639	1 559 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 510 748</b>	<b>1 936 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>848 503</b>	<b>616 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		47 617	1 282
Annen renteinntekt		714	2 271
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 331</b>	<b>3 553</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		43 324	6 200
Annen rentekostnad		745 255	616 776
Annen finanskostnad		17 250	16 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>805 829</b>	<b>639 776</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-757 499</b>	<b>-636 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>91 004</b>	<b>-19 376</b>
Skattekostnad	4	66 092	33 948
<b>Årsresultat</b>	5	<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avsatt til annen egenkapital		24 912	-53 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 620 942	16 848 966
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	688 594	783 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		142 371
Andre kortsiktige fordringer	7	816 269	116 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>816 269</b>	<b>259 127</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 842	70 112
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>429 842</b>	<b>70 112</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 246 111</b>	<b>329 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		150 000	150 000
Overkurs		4 794 071	4 794 071
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 944 071</b>	<b>4 944 071</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-289 122	-79 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-289 122</b>	<b>-79 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>4 654 949</b>	<b>4 864 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 500 000	10 882 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	226 989	296 709
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 301	2 751
Annen kortsiktig gjeld	7	2 166 408	1 915 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 400 697</b>	<b>2 214 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 900 697</b>	<b>13 097 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 722092

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS  
Forretningsadresse: Sandvigveien 19  
4816 KOLBJØRNSVIK

#### 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: Terje Bodin Larsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### 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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 915 913 563  
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		2 144 000	2 294 765
Annen driftsinntekt		215 251	258 685
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 359 251</b>	<b>2 553 450</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	65 900	61 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	323 208	315 924
Annen driftskostnad		1 121 639	1 559 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 510 748</b>	<b>1 936 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>848 503</b>	<b>616 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		47 617	1 282
Annen renteinntekt		714	2 271
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 331</b>	<b>3 553</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		43 324	6 200
Annen rentekostnad		745 255	616 776
Annen finanskostnad		17 250	16 800
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>805 829</b>	<b>639 776</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-757 499</b>	<b>-636 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>91 004</b>	<b>-19 376</b>
Skattekostnad	4	66 092	33 948
<b>Årsresultat</b>	5	<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		24 912	-53 324
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>



Organisasjonsnr: 915 913 563  
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 620 942	16 848 966
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	688 594	783 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7		142 371
Andre kortsiktige fordringer	7	816 269	116 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>816 269</b>	<b>259 127</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		429 842	70 112
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>429 842</b>	<b>70 112</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 246 111</b>	<b>329 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		150 000	150 000
Overkurs		4 794 071	4 794 071
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 944 071</b>	<b>4 944 071</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-289 122	-79 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-289 122</b>	<b>-79 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>4 654 949</b>	<b>4 864 363</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	11 500 000	10 882 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	226 989	296 709
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 301	2 751
Annen kortsiktig gjeld	7	2 166 408	1 915 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 400 697</b>	<b>2 214 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 900 697</b>	<b>13 097 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>



Organisasjonsnr: 915 913 563  
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		2 144 000	2 294 765
Annen driftsinntekt		215 251	258 685
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 359 251</b>	<b>2 553 450</b>
Lønnskostnad	2	65 900	61 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	323 208	315 924
Annen driftskostnad		1 121 639	1 559 175
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 510 748</b>	<b>1 936 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>848 503</b>	<b>616 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		47 617	1 282
Annen renteinntekt		714	2 271
Rentekostnad til foretak i samme konsern		43 324	6 200
Annen rentekostnad		745 255	616 776
Annen finanskostnad		17 250	16 800
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-757 499</b>	<b>-636 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>91 004</b>	<b>-19 376</b>
Skattekostnad	4	66 092	33 948
<b>Årsresultat</b>	5	<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		24 912	-53 324
<b>Sum overføringer</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>

Penneo Dokumentnøkkel: J7N0R-EE905-7F3 YH-F4MM5-33LDM-TAOF9



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 620 942	16 848 966
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	688 594	783 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	7	0	142 371
Andre kortsiktige fordringer	7	816 269	116 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>816 269</b>	<b>259 127</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 842	70 112
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 246 111</b>	<b>329 239</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: J7N0R-EE905-7F3 YH-F4MM5-33LDM-TAOF9



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		150 000	150 000
Annen innskutt egenkapital		4 794 071	4 794 071
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 944 071</b>	<b>4 944 071</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-289 122	-79 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-289 122</b>	<b>-79 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>4 654 949</b>	<b>4 864 363</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 500 000	10 882 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	226 989	296 709
Skyldig offentlige avgifter		7 301	2 751
Annen kortsiktig gjeld	7	2 166 408	1 915 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 400 697</b>	<b>2 214 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 900 697</b>	<b>13 097 619</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>

30.06.2025

Styret i Eiendomsinvest Arendal AS

\_\_\_\_\_  
Dagfinn Andersen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Ellen Margrethe Hagen  
styremedlem



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

#### 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.



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

#### Note 2 Årsverk

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

#### Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Bygninger	Tomt	SUM
Anskaffelseskost pr.01.01	963 143	11 885 905	5 400 000	18 249 048
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	179 365	436 939	0	616 304
Årets avskrivninger	95 184	228 024	0	323 208
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	274 549	664 963	0	939 512
<b>Balanseførte verdier 31.12</b>	<b>688 594</b>	<b>11 220 942</b>	<b>5 400 000</b>	<b>17 309 536</b>

Forventet økonomisk levetid	10 år	50 år
Avskrivningsplan	lineær	lineær

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt av konsernbidrag	66 092	33 948
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>66 092</b>	<b>33 948</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	91 004	-19 376
Permanente forskjeller	0	1
Endring i midlertidige forskjeller	209 414	173 682
Avgitt konsernbidrag	-300 419	-154 307
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	66 092	33 948
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-66 092	-33 948
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: J7N0R-EE905-7F3YH-F4MM5-33LDM-TAOF9



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

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	-431 544	-222 130	209 414
<b>Sum</b>	<b>-431 544</b>	<b>-222 130</b>	<b>209 414</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	431 544	222 130	-209 414
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	150 000	4 794 071	-79 708	4 864 363
Årets resultat			24 912	24 912
Konsernbidrag avgitt			-234 327	-234 327
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>150 000</b>	<b>4 794 071</b>	<b>-289 122</b>	<b>4 654 949</b>

### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 500 000	10 882 677
<b>Sum</b>	<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	16 620 942	16 848 966
<b>Sum</b>	<b>16 620 942</b>	<b>16 848 966</b>

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	54 325
Andre kortsiktige fordringer konsern	759 813	67 282
<b>Sum</b>	<b>759 813</b>	<b>121 607</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	0	280 741
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 151 929	1 808 186
<b>Sum</b>	<b>2 151 929</b>	<b>2 088 927</b>

Side 6

Penneo Dokumentnøkkel: J7N0R-EE905-7F3YH-F4MM5-33LDM-TA0F9



# 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."

## Hagen, Ellen Margrethe

### Styremedlem

På vegne av: Eiendomsinvest Arendal AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1113508  
IP: 85.166.xxx.xxx  
2025-07-14 19:05:29 UTC



## Andersen, Dagfinn

### Styreleder

På vegne av: Eiendomsinvest Arendal AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2756277  
IP: 83.108.xxx.xxx  
2025-07-15 05:13:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J7N0R-EE9O5-7F3YH-F4MM5-33LDM-TAOF9

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.



RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Eiendomsinvest Arendal AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsinvest Arendal AS som viser et overskudd på NOK 24 912. 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

1. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
2. 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.

### 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: N5EBX-K6HAA-NVFQD-68MLLO-49M4-T6EEZ





Revisors beretning 2024 for Eiendomsinvest Arendal AS



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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.

Arendal, 16. juli 2025  
RSM Norge AS

Christian Gulaker Johansson  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N5EBX-K6HAA-NVFQD-68MLJO-49M4-T6EEZ



# 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."

## Johansson, Christian Gulaker

### Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2529303

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-16 09:12:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5EBX-K6HAA-NVFQD-68MLLO49M4-T6EEZ

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.



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekt		2 144 000	2 294 765
Annen driftsinntekt		215 251	258 685
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 359 251</b>	<b>2 553 450</b>
Lønnskostnad	2	65 900	61 504
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	323 208	315 924
Annen driftskostnad		1 121 639	1 559 175
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 510 748</b>	<b>1 936 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>848 503</b>	<b>616 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		47 617	1 282
Annen renteinntekt		714	2 271
Rentekostnad til foretak i samme konsern		43 324	6 200
Annen rentekostnad		745 255	616 776
Annen finanskostnad		17 250	16 800
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-757 499</b>	<b>-636 223</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>91 004</b>	<b>-19 376</b>
Skattekostnad	4	66 092	33 948
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		24 912	-53 324
<b>Sum overføringer</b>		<b>24 912</b>	<b>-53 324</b>



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 620 942	16 848 966
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	688 594	783 778
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 309 535</b>	<b>17 632 743</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	7	0	142 371
Andre kortsiktige fordringer	7	816 269	116 757
<b>Sum fordringer</b>		<b>816 269</b>	<b>259 127</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		429 842	70 112
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 246 111</b>	<b>329 239</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		150 000	150 000
Annen innskutt egenkapital		4 794 071	4 794 071
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 944 071</b>	<b>4 944 071</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-289 122	-79 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-289 122</b>	<b>-79 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>4 654 949</b>	<b>4 864 363</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	11 500 000	10 882 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	226 989	296 709
Skyldig offentlige avgifter		7 301	2 751
Annen kortsiktig gjeld	7	2 166 408	1 915 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 400 697</b>	<b>2 214 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 900 697</b>	<b>13 097 619</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 555 646</b>	<b>17 961 982</b>

30.06.2025

Styret i Eiendomsinvest Arendal AS

\_\_\_\_\_  
Dagfinn Andersen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Ellen Margrethe Hagen  
styremedlem



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

#### 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.



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

#### Note 2 Årsverk

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

#### Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Bygninger	Tomt	SUM
Anskaffelseskost pr.01.01	963 143	11 885 905	5 400 000	18 249 048
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	179 365	436 939	0	616 304
Årets avskrivninger	95 184	228 024	0	323 208
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	274 549	664 963	0	939 512
<b>Balanseførte verdier 31.12</b>	<b>688 594</b>	<b>11 220 942</b>	<b>5 400 000</b>	<b>17 309 536</b>

Forventet økonomisk levetid	10 år	50 år
Avskrivningsplan	lineær	lineær

#### Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt av konsernbidrag	66 092	33 948
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>66 092</b>	<b>33 948</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	91 004	-19 376
Permanente forskjeller	0	1
Endring i midlertidige forskjeller	209 414	173 682
Avgitt konsernbidrag	-300 419	-154 307
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	66 092	33 948
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-66 092	-33 948
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Eiendomsinvest Arendal AS

### Noter 2024

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	-431 544	-222 130	209 414
<b>Sum</b>	<b>-431 544</b>	<b>-222 130</b>	<b>209 414</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	431 544	222 130	-209 414
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	150 000	4 794 071	-79 708	4 864 363
Årets resultat			24 912	24 912
Konsernbidrag avgitt			-234 327	-234 327
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>150 000</b>	<b>4 794 071</b>	<b>-289 122</b>	<b>4 654 949</b>

### Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 500 000	10 882 677
<b>Sum</b>	<b>11 500 000</b>	<b>10 882 677</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	16 620 942	16 848 966
<b>Sum</b>	<b>16 620 942</b>	<b>16 848 966</b>

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	0	54 325
Andre kortsiktige fordringer konsern	759 813	67 282
<b>Sum</b>	<b>759 813</b>	<b>121 607</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	0	280 741
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 151 929	1 808 186
<b>Sum</b>	<b>2 151 929</b>	<b>2 088 927</b>

Side 6