



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 681 079  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEILIGHETSINVEST AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8  
0191 OSLO

### 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: Kjetil Oddvar Løken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

### 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, 09.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	6 371 963	4 727 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 371 963</b>	<b>4 727 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	6 965	6 846
Annen driftskostnad	4	2 743 490	1 827 941
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 750 455</b>	<b>1 834 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 621 508</b>	<b>2 892 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		160 627	167 624
Annen finansinntekt	5	9 041	1 917 141
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	503 983	423 924
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>673 651</b>	<b>2 508 689</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	0
Annen rentekostnad	2	5 691 539	3 610 844
Annen finanskostnad		0	4 923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 691 539</b>	<b>3 615 767</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 017 888</b>	<b>-1 107 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 396 380</b>	<b>1 785 246</b>
Skattekostnad på resultat	6	-425 865	185 300
<b>Årsresultat</b>		<b>-970 515</b>	<b>1 599 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-768 509	1 397 940
Endring annen egenkapital	7	-202 006	202 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-970 515</b>	<b>1 599 946</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	425 865	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>425 865</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, b ygninger o.a. fast eiendom	8	175 709 090	149 390 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>175 709 090</b>	<b>149 390 016</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>176 134 955</b>	<b>149 390 016</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 136	
<b>Sum fordringer</b>		<b>236 136</b>	
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	2 637 114	1 859 925
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 637 114</b>	<b>1 859 925</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 708 295	3 378 966
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 708 295</b>	<b>3 378 966</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 581 545</b>	<b>5 238 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Selskapskapital	7,10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 430	4 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 430</b>	<b>104 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	7	0	202 006
Udekket tap	7	768 508	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-768 508</b>	<b>202 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-664 078</b>	<b>306 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	79 886 912	53 701 750
Langsiktig konserngjeld	11	100 000 000	100 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 370	24 764
Betalbar skatt	6	0	41 838
Skyldige offentlige avgifter		0	3 846
Gjeld til aksjonær		1 022 967	121 282
Annen kortsiktig gjeld		444 329	428 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 666</b>	<b>620 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 380 578</b>	<b>154 322 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 641638

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 681 079  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEILIGHETSINVEST AS  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8  
0191 OSLO

#### 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: Kjetil Oddvar Løken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

#### 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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 926 681 079  
LEILIGHETSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	6 371 963	4 727 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 371 963</b>	<b>4 727 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	6 965	6 846
Annen driftskostnad	4	2 743 490	1 827 941
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 750 455</b>	<b>1 834 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 621 508</b>	<b>2 892 324</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		160 627	167 624
Annen finansinntekt	5	9 041	1 917 141
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	5	503 983	423 924
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>673 651</b>	<b>2 508 689</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	0
Annen rentekostnad	2	5 691 539	3 610 844
Annen finanskostnad		0	4 923
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 691 539</b>	<b>3 615 767</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 017 888</b>	<b>-1 107 078</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 396 380</b>	<b>1 785 246</b>
Skattekostnad på resultat	6	-425 865	185 300
<b>Årsresultat</b>		<b>-970 515</b>	<b>1 599 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	-768 509	1 397 940
Endring annen egenkapital	7	-202 006	202 006
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-970 515</b>	<b>1 599 946</b>



Organisasjonsnr: 926 681 079  
LEILIGHETSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	425 865	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>425 865</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	175 709 090	149 390 016
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>175 709 090</b>	<b>149 390 016</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>176 134 955</b>	<b>149 390 016</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 136	
<b>Sum fordringer</b>		<b>236 136</b>	
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	2 637 114	1 859 925
<b>Sum investeringer</b>		<b>2 637 114</b>	<b>1 859 925</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	1 708 295	3 378 966
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 708 295</b>	<b>3 378 966</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 581 545</b>	<b>5 238 891</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7,10	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	4 430	4 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 430</b>	<b>104 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen Egenkapital	7	0	202 006
Udekket tap	7	768 508	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-768 508</b>	<b>202 006</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-664 078</b>	<b>306 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	79 886 912	53 701 750
Langsiktig konserngjeld	11	100 000 000	100 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 370	24 764
Betalbar skatt	6	0	41 838
Skyldige offentlige avgifter		0	3 846
Gjeld til aksjonær		1 022 967	121 282
Annen kortsiktig gjeld		444 329	428 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 666</b>	<b>620 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 380 578</b>	<b>154 322 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>



Organisasjonsnr: 926 681 079  
LEILIGHETSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se note

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.05

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6000.00	6000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	965.00	846.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





**LEILIGHETSINVEST AS**

**ÅRSREGNSKAP 2024**

- \* **Resultatregnskap**
- \* **Balanse**
- \* **Noter til regnskapet**
- \* **Revisjonsberetning**



LEILIGHETSINVEST AS

Resultatregnskap

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Salgsinntekter	2	6 371 963	4 727 111
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 371 963</b>	<b>4 727 111</b>
Lønnskostnader	3	6 965	6 846
Annen driftskostnad	4	2 743 490	1 827 941
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 750 455</b>	<b>1 834 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 621 508</b>	<b>2 892 324</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt		160 627	167 624
Mottatt utbytte	5	134	189 389
Annen finansinntekt		0	0
Gevinst/tap ved salg av verdipapirer	5	8 908	1 727 752
Verdiendring markedsbaserte fin. Omløpsmidler	5	503 983	423 924
Rentekostnad	2	-5 691 539	-3 610 844
Annen finanskostnad		0	-4 924
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-5 017 887</b>	<b>-1 107 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 396 380</b>	<b>1 785 246</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-425 865	185 300
<b>ÅRSRESULTAT ETTER SKATT</b>		<b>-970 515</b>	<b>1 599 946</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>			
Overført fra/ (til) annen egenkapital	7	970 515	-1 599 946
<b>Sum overføringer</b>		<b>970 515</b>	<b>-1 599 946</b>



**LEILIGHETSINVEST AS**

**BALANSE**

EIENDELER	NOTE	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	425 865	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>425 865</u>	<u>0</u>
<b>Driftsmidler</b>			
Leiligheter	8	175 709 090	146 550 016
Langsiktig forskudd leiligheter	8	0	0
<b>Sum driftsmidler</b>		<u>175 709 090</u>	<u>146 550 016</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>176 134 955</u>	<u>146 550 016</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	236 136	2 840 000
<b>Sum fordringer</b>		<u>236 136</u>	<u>2 840 000</u>
<b>Investeringer</b>			
Investeringer i aksjer og obligasjoner	5	2 637 114	1 859 925
<b>Sum investeringer</b>		<u>2 637 114</u>	<u>1 859 925</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	9	1 708 295	3 378 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>4 581 545</u>	<u>8 078 892</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>180 716 500</u>	<u>154 628 907</u>



## LEILIGHETSINVEST AS

### BALANSE

GJELD OG EGENKAPITAL	NOTE	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (50 aksjer á kr 600)	7,10	100 000	100 000
Overkurs	7	4 430	4 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 430</b>	<b>104 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	0	202 006
Udekket tap	7	-768 508	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-768 508</b>	<b>202 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-664 078</b>	<b>306 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	79 886 912	53 701 750
Ansvarlig lån	11	100 000 000	100 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 370	24 764
Betalbar skatt	6	0	41 838
Skyldig offentlige avgifter		0	3 846
Gjeld til aksjonær		1 022 967	121 282
Annen kortsiktig gjeld		444 330	428 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 667</b>	<b>620 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 380 578</b>	<b>154 322 471</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>

Oslo, 31.12.2024/ 18.06.2025

Per Ove Aftreth  
Styrets leder

Kjetil Løken  
Styremedlem/ Daglig leder

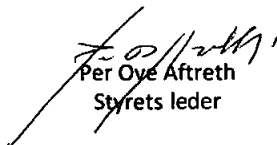


**LEILIGHETSINVEST AS**

**BALANSE**

<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>NOTE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (50 aksjer á kr 600)	7,10	100 000	100 000
Overkurs	7	4 430	4 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 430</b>	<b>104 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	0	202 006
Udekket tap	7	-768 508	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-768 508</b>	<b>202 006</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-664 078</b>	<b>306 436</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	79 886 912	53 701 750
Ansvarlig lån	11	100 000 000	100 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 886 912</b>	<b>153 701 750</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 370	24 764
Betalbar skatt	6	0	41 838
Skyldig offentlige avgifter		0	3 846
Gjeld til aksjonær		1 022 967	121 282
Annen kortsiktig gjeld		444 330	428 991
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 493 667</b>	<b>620 721</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 380 578</b>	<b>154 322 471</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>180 716 500</b>	<b>154 628 907</b>

Oslo, 31.12.2024/ 18.06.2025

  
Per Ove Aftreth  
Styrets leder

  
Kjetil Løken  
Styremedlem/ Daglig leder



## LEILIGHETSINVEST AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og NRS 8 -God regnskapsskikk for små foretak i Norge. Regnskapsprinsippene beskrives nedenfor.

#### 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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendring.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Aksjer/verdipapirer

Verdipapirer er ansett som omløpsmidler og er bokført til virkelig verdi i porteføljen.

#### 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 inntekt inntektsføres.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen

#### Note 2 Inntekter

Poster	Oslo	Bergen	Trondheim	Sum
Utleie	2 782 884	1 867 351	1 530 703	6 180 938
Oppgjør fra tidligere år	800	178 366	11 859	191 025
Sum inntekter	2 783 684	2 045 717	1 542 562	6 371 963
Felleskostnader	-568 436	-277 112	-345 507	-1 191 055
Eiendomsskatt	0	-121 618	-158 658	-280 276
Meglerkostnad ny leietaker	-38 780	-80 750	-63 668	-183 198
Fordeelte kostnader	-128 498	-80 764	-84 682	-293 944
Dekningsbidrag	2 047 970	1 485 473	890 047	4 423 490
Rentekostnad	-2 406 139	-1 750 779	-1 534 622	-5 691 540
Resultat utleie	-358 169	-265 306	-644 575	-1 268 050



## LEILIGHETSINVEST AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 3 Lønnskostnader

Lønnskostnad	2024	2023
Lønn	6 000	6 000
Folketrygdavgift	965	846
<b>Sum</b>	<b>6 965</b>	<b>6 846</b>

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,05 0,05

Selskapets virksomhet er av en slik størrelse at OTP ikke er påkrevd.  
Ingen ytelser til daglig leder og øvrige ledende personer.  
Honorarer er utbetalt på timebasis til frittstående konsulenter.

Selskapets valgte revisor er HØILUND REVISJON AS.

#### Note 4 Annen driftskostnad

Annen driftskostnad - morselskap	2024	2023
Kostnader til lokaler	204 667	268 248
Felleskostnader	1 191 055	990 915
Eiendomsskatt	280 276	177 173
Meglerkostnader ny leietaker *)	183 198	198 476
Kontorkostnader	39 891	37 640
Revisjon, regnskap, juridisk bistand, mv.	56 253	128 416
Reisekostnader	7 436	10 822
Andre kostnader	4 774	6 000
Tap ved salg av leilighet	775 940	10 252
<b>SUM</b>	<b>2 743 490</b>	<b>1 827 941</b>

#### Note 5 Andre finansielle instrumenter

##### Omløpsmidler

Aksjer og aksjefond	Markedsverdi	Kostpris	Urealisert resultat
Odfjell Drilling	123 121	116 288	6 833
DNB FUND NORDIC SMALL CAP RETAIL A	596 715	500 000	96 715
DNB Teknologi	684 633	500 000	184 633
Fondsfinans Utbytte	602 929	500 000	102 929
KLP AksjeGlobal	629 716	500 000	129 716
<b>Sum enkeltaksjer</b>	<b>2 637 114</b>	<b>2 116 288</b>	<b>520 826</b>

Resultat verdipapirer	2024	2023
Mottatt utbytte	134	189 389
Realisert resultat	8 908	1 727 752
Endring i urealisert gevinst/(tap)	503 983	423 924
<b>Resultat verdipapirinvesteringer</b>	<b>513 025</b>	<b>2 341 065</b>



## LEILIGHETSINVEST AS

### Noter til regnskapet 2024

Note 6	Skattegrunnlag / utsatt skatt		
		2024	2023
	Resultat før skattekostnad	-1 396 380	1 785 246
	<u>Permanente forskjeller:</u>		
	Permanente forskjeller	0	0
	Skattefritt utbytte	0	-101 887
	Tap/ (gevinst) ved salg av aksjer innenfor fritaksmetoden	-35 386	-410 552
	Verdiendring fin. Omløpsmidler	-503 983	-430 534
	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 935 749</b>	<b>842 274</b>
	Nominell skattesats	22 %	22 %
	Betalbar skatt årets resultat	0	185 300
	Skatteeffekt fremførbart underskudd tidligere år	0	-143 463
	<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>41 837</b>
	<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
	Årets betalbare skatt	0	41 838
	For mye/ for lite avsatt foregående år	0	0
	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>41 838</b>
	<b>Grunnlag utsatt skatt:</b>		
	- fremførbart underskudd	-	-
	<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Nominell skattesats	22 %	22 %
	<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Betalbar inntektsskatt	0	41 838
	Endring utsatt skatt	-425 865	143 462
	<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-425 865</b>	<b>185 300</b>

Note 7	Egenkapital				
		Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	SUM EK
	<b>Egenkapital 01.01</b>	100 000	4 430	202 006	<b>306 436</b>
	<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
	Årets resultat			-970 515	<b>-970 515</b>
	<b>Egenkapital 31. desember</b>	<b>100 000</b>	<b>4 430</b>	<b>-768 508</b>	<b>-664 078</b>

Fortsatt drift anses å være til stede. Selskapet gjorde oppryddinger i 2024 som belastet regnskapet med rundt NOK 1 million. Selskapet har også NOK 100 millioner som står tilbake for annen gjeld, jf. Note 11. Budsjetter for 2025 viser et forsiktig positivt resultat med stadig bedring i årene fremover. Det er også gjort konkrete verdsettelsesvurderinger av leilighetene. Ifølge Hjemla sitt verdiestimat er det ved årets utgang NOK 11,6 i merverdier.



## LEILIGHETSINVEST AS

## Noter til regnskapet 2024

Note 8	Leiligheter					
Leilighet	Område	Sted	Overtakelse	Byggeår	Ansk.kost	Formuesverdi
IB Lunds vei 11	Bergen	Kronstad	15.10.2022	2022	3 906 170	4 308 320
IB Lunds vei 17	Bergen	Kronstad *)	15.06.2022	2017	4 019 370	3 934 637
IB Lunds vei 9	Bergen	Kronstad	15.10.2022	2022	3 856 170	4 256 075
Lars Hillesgate *)	Bergen	Sentrum	20.12.2022	2022	4 049 813	4 330 000
M Krohns gate 71	Bergen	Damsgård *)	14.02.2022	2011	3 609 170	3 205 560
Nyhavn 6 A	Bergen	Sandviken	03.05.2022	2019	3 998 842	4 470 000
Nyhavn 6 A	Bergen	Sandviken	01.06.2022	2019	3 998 992	3 990 000
Sandviksveien 168	Bergen	Sandviken	01.10.2021	2018	4 408 742	4 680 000
Sverres gate 12 B	Bergen	Sentrum	14.02.2022	2022	4 445 060	5 101 943
Kuben B1-404	Bergen	Damsgård	27.06.2024	2024	4 519 072	4 614 672
Kuben B1-503	Bergen	Damsgård	27.06.2024	2024	4 721 482	4 664 618
Mølleneset H0305	Bergen	Kronstad	28.05.2024	2024	4 330 740	4 660 000
Mølleneset H0504	Bergen	Kronstad	28.05.2024	2024	4 186 380	4 420 000
Dr. Eufemias g. 35	Oslo	Bjørsvika	15.10.2021	2019	5 689 920	5 191 604
Ensjøveien 21 L	Oslo	Ensjø	05.02.2022	2019	4 316 592	4 930 000
F Nissens gate 4 A	Oslo	Storo *)	01.07.2022	2015	5 433 842	5 996 461
Grønnvoll Allé 68	Oslo	Ensjø	22.12.2022	2022	4 620 875	5 106 999
Grønnvoll Allé 68	Oslo	Ensjø	22.12.2022	2022	4 620 875	5 106 999
H Nordahls gate 18	Oslo	Storo	01.10.2021	2021	4 562 420	5 230 000
Hovinveien 37 J	Oslo	Ensjø *)	23.03.2022	2014	5 383 093	5 060 000
Nedre V.gang 4 B	Oslo	Grünerløkka	01.10.2021	2015	4 818 842	5 310 000
Nedre V.gang 4 B	Oslo	Grünerløkka	01.03.2022	2015	4 229 462	4 850 000
P Møllers vei 5 A	Oslo	Løren	15.12.2021	2009	4 280 712	4 672 456
Pareliusveien 1 D	Oslo	Holtet	01.11.2021	2010	4 870 328	4 781 009
Rostockgata 82	Oslo	Bjørsvika	22.06.2023	2023	5 719 310	5 442 199
Rostockgata 96	Oslo	Bjørsvika	17.08.2023	2023	5 918 160	5 275 662
Stålverkskroken 4	Oslo	Ensjø	14.03.2022	2017	4 790 178	5 170 000
Vøyensvingen 7	Oslo	Vulkan *)	10.05.2022	2010	5 027 670	5 260 000
Dakota 2 E	Trondheim	Lilleby	10.10.2022	2019	3 557 920	3 535 084
Dyre Halses gate 18	Trondheim	Solsiden	29.04.2022	2012	4 639 490	3 483 184
J Holms veg 70	Trondheim	Lade	01.04.2022	2017	3 998 870	3 637 615
Lade Alle 42 C	Trondheim	Lilleby	15.06.2024	2024	3 650 266	3 483 156
Lade alle 75	Trondheim	Lade	10.10.2022	2021	3 230 092	3 270 676
Ladebekken 17	Trondheim	Lilleby	13.10.2023	2023	3 334 615	3 377 902
Leksvikgata 1	Trondheim	Lilleby	19.06.2023	2023	3 337 722	3 270 676
Leksvikgata 1	Trondheim	Lilleby	19.06.2023	2023	3 337 722	3 270 676
Leksvikgata 3	Trondheim	Lilleby	04.11.2024	2024	3 683 323	3 324 544
Peder Falcks vei 11	Trondheim	Sirkus Shopping	15.08.2024	2024	3 415 025	3 340 000
Ringve Pluss B11	Trondheim	Lilleby	15.04.2024	2024	3 426 440	3 260 000
Ringve Pluss B18	Trondheim	Lilleby *)	15.04.2024	2024	3 879 205	3 377 902
Verftsgata 1 E	Trondheim	Solsiden	15.01.2022	2016	3 886 120	3 738 469
<b>Leiligheter overtatt per 31.12.2024</b>				<b>41</b>	<b>175 709 090</b>	<b>178 389 098</b>
*) Inkluderer garasje plass						
				<b>Leiligheter</b>	<b>SUM</b>	
Anskaffelseskost 01.01.				146 550 016	146 550 016	
Tilgang leiligheter				49 726 324	49 726 324	
Tilgang oppgraderinger				195 740	195 740	
Avgang				-20 762 989	-20 762 989	
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>				<b>175 709 090</b>	<b>175 709 090</b>	

Avskrivningsplan

Ikke avskr.bar/ lineær



## LEILIGHETSINVEST AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.2024.

#### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.24 består av en aksjeklasse.

Eiersstruktur	Antall	Pålydende	Sum	Eierandel	Stemmeandel
POA AS	700	100	70 000	70,00 %	70,00 %
Kjeckham AS	300	100	30 000	30,00 %	30,00 %
<b>SUM</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

POA AS er morselskap. Leilighetsinvest AS inngår i POA AS sitt konsernregnskap, jf. RL §7-36.

#### Note 11 Ansvarlig lån og langsiktig gjeld

Morselskapet POA AS har ydet et ansvarlig lån pålydende NOK 100 millioner.

Renter ble gjort opp 13.01.2025 mot morselskapet.

Det ansvarlige lånet står tilbake for all annen ekstern gjeld i minimum 12 måneder fra signeringsdato på regnskapet.

Gjeld til kredittinstitusjoner er langsiktig gjeld til Handelsbanken med tinglyst pant i leilighetene.

Det er ikke avtalt avdrag, men full innløsning ved avhendelse. Renten er satt til 3 måneders NIBOR + 1,35%.

#### Note 14 Hendelser etter balansedagen

Med bakgrunn i markedsuro grunnet geopolitiske uroligheter har selskapet vurdert både innvirkningen på regnskapstallene på balansedagen og fremtidig drift. Selskapet er av den oppfatning at det ikke eksisterer forhold som har regnskapsmessig konsekvens for 2024 regnskapet eller har påvirkning for selskapets evne til videre drift.



HØILUND REVISJON AS  
Vestbygata 55  
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850  
post@hrevisjon.no  
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119  
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i  
Leilighetsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leilighetsinvest AS som viser et underskudd på kr 970 515. 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 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 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>

Lillestrøm, 25.06.2025

**Høilund Revisjon AS**

Randi Høilund  
Statsautorisert revisor



HØILUND REVISJON AS  
Vestbygata 55  
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850  
post@hrevisjon.no  
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119  
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i  
Leilighetsinvest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leilighetsinvest AS som viser et underskudd på kr 970 515. 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 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 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>

Lillestrøm, 25.06.2025

**Høilund Revisjon AS**

Randi Høilund  
Statsautorisert revisor