



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

### 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: Skule Elvevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

### 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, 18.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		110 017 975	69 640 910
Annen driftsinntekt		5 630 831	10 907 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>115 648 806</b>	<b>80 548 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		100 668 968	82 714 592
Lønnskostnad	1	4 645 700	5 612 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		8 600
Annen driftskostnad	1	1 723 499	1 574 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 038 167</b>	<b>89 909 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 610 639</b>	<b>-9 361 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-1 633 541	-4 674 508
Annen renteinntekt		15 189	
Annen finansinntekt		2 756	10 501
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 615 596</b>	<b>-4 664 007</b>
Annen rentekostnad		15 883 558	1 791 566
Annen finanskostnad		270 348	25 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 153 906</b>	<b>1 817 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 769 502</b>	<b>-6 481 391</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 158 863</b>	<b>-15 843 052</b>
Skattekostnad på resultat		443 088	-2 457 080
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 854 631
Overført fra annen egenkapital		-9 601 951	-9 531 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			443 088
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>443 088</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	15 448	15 448
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>15 448</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		29 218 312	
Lån til foretak i samme konsern	4	66 985 967	61 077 175
Investeringer i tilknyttet selskap	5		30 851 853
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	10	5 938 520	9 403 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 142 799</b>	<b>101 332 165</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 158 246</b>	<b>101 790 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	10	139 772 811	11 649 373
Varelager	10	152 350 000	154 266 907
<b>Sum varer</b>		<b>292 122 811</b>	<b>165 916 280</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 582 128	29 556 226
Andre kortsiktige fordringer		15 676 934	3 590 789
Konsernfordringer	4	61 243 125	60 659 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 502 187</b>	<b>93 806 115</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 364 744	8 345 554
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 364 744</b>	<b>8 345 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>374 989 742</b>	<b>268 067 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		71 446 077	97 501 550
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	166 954 516	111 193 750
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	21 761 309	22 907 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>188 715 825</b>	<b>134 101 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>188 715 825</b>	<b>134 101 273</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	112 264 868	45 383 552
Leverandørgjeld		15 364 844	36 348 681
Betalbar skatt		378 902	
Skyldig offentlige avgifter		412 484	701 813
Kortsiktig konserngjeld	4	64 309 742	45 810 391
Annen kortsiktig gjeld		22 745 246	8 501 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 476 085</b>	<b>136 745 826</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		404 191 910	270 847 100
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 674232

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 276 603  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

#### 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: Skule Elvevold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

#### 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, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		110 017 975	69 640 910
Annen driftsinntekt		5 630 831	10 907 324
<b>Sum inntekter</b>		<b>115 648 806</b>	<b>80 548 234</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		100 668 968	82 714 592
Lønnskostnad	1	4 645 700	5 612 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		8 600
Annen driftskostnad	1	1 723 499	1 574 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>107 038 167</b>	<b>89 909 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 610 639</b>	<b>-9 361 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-1 633 541	-4 674 508
Annen renteinntekt		15 189	
Annen finansinntekt		2 756	10 501
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 615 596</b>	<b>-4 664 007</b>
Annen rentekostnad		15 883 558	1 791 566
Annen finanskostnad		270 348	25 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 153 906</b>	<b>1 817 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 769 502</b>	<b>-6 481 391</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 158 863</b>	<b>-15 843 052</b>
Skattekostnad på resultat		443 088	-2 457 080
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-3 854 631
Overført fra annen egenkapital		-9 601 951	-9 531 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			443 088
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>443 088</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	15 448	15 448
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>15 448</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern		29 218 312	
Lån til foretak i samme konsern	4	66 985 967	61 077 175
Investeringer i tilknyttet selskap	5		30 851 853
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Andre langsiktige fordringer	10	5 938 520	9 403 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 142 799</b>	<b>101 332 165</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 158 246</b>	<b>101 790 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	10	139 772 811	11 649 373
Varelager	10	152 350 000	154 266 907
<b>Sum varer</b>		<b>292 122 811</b>	<b>165 916 280</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 582 128	29 556 226
Andre kortsiktige fordringer		15 676 934	3 590 789
Konsernfordringer	4	61 243 125	60 659 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 502 187</b>	<b>93 806 115</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 364 744	8 345 554



<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 364 744</b>	<b>8 345 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>374 989 742</b>	<b>268 067 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		71 446 077	97 501 550
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	166 954 516	111 193 750
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	21 761 309	22 907 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>188 715 825</b>	<b>134 101 273</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>188 715 825</b>	<b>134 101 273</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	112 264 868	45 383 552
Leverandørgjeld		15 364 844	36 348 681
Betalbar skatt		378 902	
Skyldig offentlige avgifter		412 484	701 813
Kortsiktig konserngjeld	4	64 309 742	45 810 391
Annen kortsiktig gjeld		22 745 246	8 501 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 476 085</b>	<b>136 745 826</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>404 191 910</b>	<b>270 847 100</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>



Organisasjonsnr: 989 276 603  
EIENDOMSGRUPPEN OSLO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

<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**  
**Eiendomsgruppen Oslo AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 989 276 603

Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5



## RESULTATREGNSKAP

### EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		110 017 975	69 640 910
Annen driftsinntekt		5 630 831	10 907 324
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>115 648 806</b>	<b>80 548 234</b>
Varekostnad		100 668 968	82 714 592
Lønnskostnad	1	4 645 700	5 612 700
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	8 600
Annen driftskostnad	1	1 723 499	1 574 003
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>107 038 167</b>	<b>89 909 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 610 639</b>	<b>-9 361 661</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-1 633 541	-4 674 508
Annen renteinntekt		15 189	0
Annen finansinntekt		2 756	10 501
Annen rentekostnad		15 883 558	1 791 566
Annen finanskostnad		270 348	25 819
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-17 769 502</b>	<b>-6 481 391</b>
Resultat før skattekostnad		-9 158 863	-15 843 052
Skattekostnad på resultat		443 088	-2 457 080
<b>Resultat</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		0	3 854 631
Overført fra annen egenkapital		9 601 951	9 531 341
<b>Sum overføringer</b>		<b>-9 601 951</b>	<b>-13 385 972</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5



### BALANSE

#### EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		0	443 088
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>443 088</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	15 448	15 448
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 448</b>	<b>15 448</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		29 218 312	0
Lån til foretak i samme konsern	4	66 985 967	61 077 175
Investeringer i tilknyttet selskap	5	0	30 851 853
Andre langsiktige fordringer	10	5 938 520	9 403 138
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 142 799</b>	<b>101 332 165</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 158 246</b>	<b>101 790 701</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter under utførelse	10	139 772 811	11 649 373
Varelager	10	152 350 000	154 266 907
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		4 582 128	29 556 226
Andre kortsiktige fordringer		15 676 934	3 590 789
Andre fordringer på konsernselskap	4	61 243 125	60 659 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>81 502 187</b>	<b>93 806 115</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 364 744	8 345 554
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>374 989 742</b>	<b>268 067 949</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>

EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

SIDE 3

Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5



## BALANSE

### EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	1 500 000	1 500 000
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		71 446 077	97 501 550
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>72 956 077</b>	<b>99 011 550</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	166 954 516	111 193 750
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	21 761 309	22 907 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>188 715 825</b>	<b>134 101 273</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	112 264 868	45 383 552
Leverandørgjeld		15 364 844	36 348 681
Betalbar skatt		378 902	0
Skyldig offentlige avgifter		412 484	701 813
Annen kortsiktig gjeld		22 745 246	8 501 389
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	64 309 742	45 810 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 476 085</b>	<b>136 745 826</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>404 191 910</b>	<b>270 847 100</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>477 147 988</b>	<b>369 858 650</b>

Tromsø,  
Styret i Eiendomsgruppen Oslo AS

\_\_\_\_\_  
Eivind Hestekind  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Ted Erik Larsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Skule Enevold  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### a) Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet

### b) Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

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 av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### c) Anleggsmidler/ Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varige eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varlige driftsmidler balanseføres og avskrives over økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### d) Prosjekter under utførelse

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra salgsgrad og ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader. Totalkostnadene revurderes fortløpende.

### e) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringen en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### f) Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.

### g) 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.



## **h) Investering i datterselskap og tilknyttet selskap**

Investering i datterselskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for vurdering og presentasjon av investeringer i tilknyttet selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 695 400	4 113 160
Arbeidsgiveravgift	396 868	821 745
Pensjonskostnader	511 269	248 500
Andre ytelser	42 162	429 295
<b>Sum</b>	<b>4 645 700</b>	<b>5 612 700</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 3

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.  
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser der vederlaget utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

## Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	98 548	98 548
<b>= Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>98 548</b>	<b>98 548</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.24	83 100	74 500
Årets avskrivning	0	0
<b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24</b>	<b>83 100</b>	<b>83 100</b>
Bokført verdi 01.01.24	15 448	24 048
<b>= Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>15 448</b>	<b>15 448</b>
Økonomisk levetid	5 år	

Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5

## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>97 501 550</b>	<b>0</b>	<b>99 011 550</b>
Årets resultat				-9 601 951	-9 601 951
Endring avgitt konsernbidrag 2023				-16 453 522	-16 453 522
Ompostering			-26 055 473	26 055 473	0
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>1 500 000</b>	<b>10 000</b>	<b>71 446 077</b>	<b>0</b>	<b>72 956 077</b>



## Note 4 Konsernfordringer og gjeld

	2024	2023
Lån til B & E Invest AS	17 492 234	13 733 549
Lån til Eiendomsgruppen AS	19 996 284	32 158 520
Lån til Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	1 184 025	600 000
Lån til Gjøa Eiendom AS	14 797 004	2 938 004
Lån til Eiendomsgruppen Utvikling AS	4 805 623	2 522 915
Lån til Eiendomsgruppen Trondheim AS	9 842 523	9 671 887
Lån til Rønvikfjellet AS	17 976	17 976
Lån Gjøa Gruppe AS	34 324	34 324
Konsernbidrag fra Eiendomsgruppen Vest AS	60 059 100	60 059 100
Lån til SBN AS	3 655 861	3 375 861
Fordring på Plenum Eiendom AS	10 509 000	0
<b>Konsernfordringer i balansen</b>	<b>142 393 953</b>	<b>125 112 136</b>

  

	2024	2023
Lån fra Eiendomsgruppen Utvikling AS	0	442 833
Lån fra Eiendomsgruppen Nord-Norge AS	0	8 181
Lån fra Eiendomsgruppen Vest AS	21 671 309	22 456 209
Lån fra T&T Holding AS	90 000	0
Konsernbidrag til B&E Invest AS	11 105 493	0
Konsernbidrag til Eiendomsgruppen AS	5 169 233	0
Konsernbidrag til Gjøa Eiendom AS	178 796	0
Trekk på konsernkonto	47 856 220	45 810 391
<b>Konserngjeld i balansen</b>	<b>86 071 051</b>	<b>68 717 614</b>

## Note 5 Tilknyttet selskap (EK - metoden)

Firma	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kontor	Eierandel	Stemme andel
Lillestrøm Sentrumsbolig AS	23.11.2015	Oslo	50%	50 %
SBN AS	25.10.2019	Oslo	50%	50 %

	SBN AS	Lillestrøm Sentrumsbolig AS
<b>Merverdianalyse</b>		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	15 000	22 500 000
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>15 000</b>	<b>22 500 000</b>

  

	SBN AS	Lillestrøm Sentrumsbolig AS
<b>Beregning av bokført verdi per 31.12.2024</b>		
Inngående balanse 01.01.2024	0	30 851 853
Årets resultatandel	- 722 325	-1 633 541
<b>Utgående balanse 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>29 218 312</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I EIENDOM SGRUPPEN OSLO AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 500 000	1,0	1 500 000
<b>Sum</b>	<b>1 500 000</b>		<b>1 500 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
EIENDOM SGRUPPEN AS	1 500 000	100,0	100,0

## Note 7 Fortsatt drift

Årsregnskapet per 31. desember 2024 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Mellomregninger, sikkerhetsstillelse og krysspant mellom konsernselskapene medfører at evnen til fortsatt drift påvirker samtlige selskap i gruppen.

Pentenivået holdt seg uforandret i 2024, og etterspørselen etter leiligheter har blant annet på grunn av dette bare delvis tatt seg opp sammenlignet med 2023, og det svake markedet har vanskeliggjort igangsetting av nye prosjekter i løpet av 2024 med utsettelse til 2025 og senere. Dette har også resultert i regnskapsmessig underskudd for selskapene i Eiendomsgruppen-konsernet i 2024 med store finanskostnader og nedskrivninger. Likviditetssituasjonen har som følge av dette også vært meget stram.

Styret i Eiendomsgruppen har i 2024 fortsatt med tiltak som ble iverksatt i 2023, ved reduksjon av driftskostnader, reduksjon av balansen og sikring av likviditet. Dette er gjort i samarbeid med selskapets kreditorer. Tiltakene innebærer både salg av ikke-driftsrelaterte eiendeler og tomter med utviklingsprosjekter, samt salg av andeler i planlagte utbyggingsprosjekter.

I tillegg til overnevnte tiltak jobber ledelsen aktivt med refinansiering av gjeld. Det foreligger ikke endelig tilsagn ved regnskapsavleggelsen som medfører at ledelsen vurderer at det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift.

## Note 8 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper var per 31. desember 2024 kroner 194 000 000. Oppgitt beløp er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



## Note 9 Endring skattemelding 2023

Etter korrigering av skattemelding for enkelte av selskap i konsernet, er det i samsvar med skatteloven foretatt nødvendige tilpasninger av konsernbidrag.

Endringene er for selskapsnivå uvesentlig og er derfor bokført mot balanse og resultat i 2024.

## Note 10 Fordringer og gjeld

	<b>2024</b>
Fordringer med forfall > 1 år	5 938 520
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 224 211 260.

Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 292 122 811.



## 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."

### Elvevold, Skule

#### Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-492984  
IP: 213.52.xxx.xxx  
2025-07-11 12:16:15 UTC



### Larsen, Ted Erik

#### Styreleder

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-472315  
IP: 213.52.xxx.xxx  
2025-07-11 12:17:44 UTC



### Hestekind, Eivind

#### Daglig leder

På vegne av: Eiendomsgruppen Oslo AS  
Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-378966  
IP: 46.212.xxx.xxx  
2025-07-11 14:29:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 31ZL6-041E8-07F6E-T58D9-3ZMHW-DR0H5

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.



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen Oslo AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen Oslo AS 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 rettvisende 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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 5 i årsregnskapet, som angir at selskapet over tid har vært i en utfordrende likviditetssituasjon hvor arbeidskapitalen er negativ og at selskapet er avhengig av pågående refinansieringsplan for konsernet som per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet fortsatt er under behandling. Som angitt i note 5, indikerer disse forholdene som er beskrevet i note 5, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Slavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: N9NGU-9CXYZ-5VQIZ-MJKXJ-YUKCN-T7SRV



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 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.

Tromsø

KPMG AS

Trond Larssen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: N9NGU-9CXYZ-5VQIZ-MJKXJ-YUKCN-T7SR1



# 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."

## Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-07-11 21:27:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N9NGU-9CXYZ-5VQIZ-MJKXJ-YUKCN-T75RY

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.