



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsons gate 60B
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Cathrine Egeness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 16.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 526	837 122
Sum inntekter		776 526	837 122
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	164 100	163 759
Annen driftskostnad	2	406 504	413 986
Sum kostnader		570 604	577 745
Driftsresultat		205 921	259 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 862	739
Sum finansinntekter		3 862	739
Annen rentekostnad		201 272	236 442
Sum finanskostnader		201 272	236 442
Netto finans		-197 410	-235 703
Resultat før skattekostnad	4	8 512	23 674
Skattekostnad på resultat	4	1 872	5 209
Årsresultat	5	6 640	18 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 639	18 465
Totalresultat		6 639	18 465
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	6 640	18 465
Sum overføringer og disponeringer		6 640	18 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 868 200	4 032 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 6	3 868 200	4 032 300
Sum anleggsmidler		3 868 200	4 032 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	15 430	6 852
Andre kortsiktige fordringer		10 372	15 883
Sum fordringer		25 802	22 734
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 414	121 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		187 414	121 973
Sum omløpsmidler		213 216	144 708
SUM EIENDELER		4 081 415	4 177 007
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 060 000	954 000
Overkurs	5	74 000	
Annen innskutt egenkapital	5		-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 134 000	948 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	24 229	23 159
Sum opptjent egenkapital		24 229	23 159
Sum egenkapital	5	1 158 229	971 589
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 288	7 416
Sum avsetninger for forpliktelser		9 288	7 416
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 841 267	3 141 932
Sum annen langsiktig gjeld		2 841 267	3 141 932
Sum langsiktig gjeld		2 850 555	3 149 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 529	15 898
Annen kortsiktig gjeld		33 104	40 172
Sum kortsiktig gjeld		72 632	56 070
Sum gjeld		2 923 187	3 205 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 081 415	4 177 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376904

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsøns gate 60B
8800 SANDNESSJØEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Cathrine Egeness
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026

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



Organisasjonsnr: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		776 526	837 122
Sum inntekter		776 526	837 122
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	164 100	163 759
Annen driftskostnad	2	406 504	413 986
Sum kostnader		570 604	577 745
Driftsresultat		205 921	259 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 862	739
Sum finansinntekter		3 862	739
Annen rentekostnad		201 272	236 442
Sum finanskostnader		201 272	236 442
Netto finans		-197 410	-235 703
Resultat før skattekostnad	4	8 512	23 674
Skattekostnad på resultat	4	1 872	5 209
Årsresultat	5	6 640	18 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 639	18 465
Totalresultat		6 639	18 465
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	6 640	18 465
Sum overføringer og disponeringer		6 640	18 465



Organisasjonsnr: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 868 200	4 032 300
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 6	3 868 200	4 032 300

Sum anleggsmidler		3 868 200	4 032 300
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	15 430	6 852
Andre kortsiktige fordringer		10 372	15 883
Sum fordringer		25 802	22 734

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		187 414	121 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		187 414	121 973

Sum omløpsmidler		213 216	144 708
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		4 081 415	4 177 007
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	1 060 000	954 000
Overkurs	5	74 000	
Annen innskutt egenkapital	5		-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 134 000	948 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	24 229	23 159
Sum opptjent egenkapital		24 229	23 159

Sum egenkapital	5	1 158 229	971 589
------------------------	----------	------------------	----------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	9 288	7 416
Sum avsetninger for forpliktelses		9 288	7 416
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 841 267	3 141 932
Sum annen langsiktig gjeld		2 841 267	3 141 932
Sum langsiktig gjeld		2 850 555	3 149 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 529	15 898
Annen kortsiktig gjeld		33 104	40 172
Sum kortsiktig gjeld		72 632	56 070
Sum gjeld		2 923 187	3 205 418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 081 415	4 177 007



Organisasjonsnr: 920 293 832
INSITU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Qualified Signing
Tollaksen, Ken Rikard
2026-04-10

 BankID Qualified Signing
Egeness, Cathrine
2026-04-10

 Bypass Signing
STINE MEYER
2026-04-10

 BankID Qualified Signing
Kirkjell, Ivar Johan
2026-04-13

Årsregnskap 2025 Insitu Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 293 832



RESULTATREGNSKAP

INSITU EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		776 526	837 122
Sum driftsinntekter		776 526	837 122
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	164 100	163 759
Annen driftskostnad	2	406 504	413 986
Sum driftskostnader		570 604	577 745
Driftsresultat		205 921	259 377
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 862	739
Annen rentekostnad		201 272	236 442
Resultat av finansposter		-197 410	-235 703
Resultat før skattekostnad	4	8 512	23 674
Skattekostnad på resultat	4	1 872	5 209
Årsresultat	5	6 640	18 465
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	6 640	18 465
Sum overføringer		6 640	18 465



BALANSE PER 31.12.

INSITU EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	3 868 200	4 032 300
Sum varige driftsmidler	3, 6	3 868 200	4 032 300
Sum anleggsmidler		3 868 200	4 032 300
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	15 430	6 852
Andre kortsiktige fordringer		10 372	15 883
Sum fordringer		25 802	22 734
Bankinnskudd, kontanter o.l.		187 414	121 973
Sum omløpsmidler		213 216	144 708
Sum eiendeler		4 081 415	4 177 007



BALANSE PER 31.12.

INSITU EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	1 060 000	954 000
Overkurs	5	74 000	0
Annen innskutt egenkapital	5	0	-5 570
Sum innskutt egenkapital		1 134 000	948 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	24 229	23 159
Sum opptjent egenkapital		24 229	23 159
Sum egenkapital	5	1 158 229	971 589
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	9 288	7 416
Sum avsetning for forpliktelser		9 288	7 416
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 841 267	3 141 932
Sum annen langsiktig gjeld		2 841 267	3 141 932
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 529	15 898
Annen kortsiktig gjeld		33 104	40 172
Sum kortsiktig gjeld		72 632	56 070
Sum gjeld		2 923 187	3 205 418
Sum egenkapital og gjeld		4 081 415	4 177 007

Sandnessjøen, 10.04.2026
Styret i Insitu Eiendom AS

Ken Rikard Tollaksen
styreleder

Cathrine Egeness
styremedlem

Ivar Johan Kirkfjell
styremedlem

Stine Meyer
styremedlem



Insitu Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2025

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Andre inntekter resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

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.



Insitu Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2025

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Insitu Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Alstahaug kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2025	2024
Sum	0	0

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet har ikke ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

REVISOR

Selskapet har valgt bort revisor jfr. AL §7-6.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 011 670	70 875	5 082 545
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 011 670	70 875	5 082 545
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	1 143 471	70 875	1 214 346
= Bokført verdi 31.12.25	3 868 199	0	3 868 199
Årets ordinære avskrivninger	164 100		164 100
Økonomisk levetid	5-50 år	5 år	



Insitu Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2025

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 872	5 209
Skattekostnad ordinært resultat	1 872	5 209
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 512	23 674
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	50 637	39 353
Anvendelse av fremførbart underskudd	-59 149	-63 028
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	353 794	401 306	47 512
Fordringer	-3 125	0	3 125
Sum	350 669	401 306	50 637
Akkumulert fremførbart underskudd	-308 449	-367 598	-59 149
Grunnlag for utsatt skatt	42 220	33 708	-8 512
Utsatt skatt (22 %)	9 288	7 416	-1 873



Insitu Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2025

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	954 000	0	-5 570	23 159	971 589
Kapitalutvidelse	106 000	74 000			180 000
Årets resultat				6 640	6 640
Overføring til/fra annen innskutt EK			5570	-5570	0
Pr 31.12.2025	1 060 000	74 000	0	24 229	1 158 229

Fortsatt drift

Det ble i januar 2025 vedtatt og innbetalt kapitalforhøyelse på 106 000 og 74 000 i overkurs.

Resultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 6 640 etter skatt, mot et overskudd på kr. 18 465 i 2024.

Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Det er ellers ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.

Note 6 Lån og Pantestillelser

	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2 841 267	3 141 932
Sum	2 841 267	3 141 932
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Varige driftsmidler	3 868 200	4 032 300
Kundefordringer	-17 462	6 180
Sum	3 850 738	4 038 479

Avdragsprofil:

	2026	2027	2028	2029	2030	Deretter	Sum
	56 093	59 859	63 838	68 160	72 708	2 520 609	2 841 267



Insitu Eiendom AS
Noter til årsregnskapet for 2025

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I INSITU EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 060,0	1 060 000
Sum	1 000		1 060 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Cathrine Egeness	450	45,0	45,0
Primo Fysioterapi As	450	45,0	45,0
Driv Fysioterapi, Trening Og Dans AS	50	5,0	5,0
Eva Jeanette Brudevoll	50	5,0	5,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Cathrine Egeness	styremedlem	450
Totalt antall aksjer		450