



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Skiheisvegen 1
3560 HEMSEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2024 - 31.08.2025

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: Andreas Smith-Erichsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 775 002	5 903 953
Annen driftsinntekt	1	5 256 828	
Sum inntekter		10 031 830	5 903 953
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 575 617	2 060 143
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 000 808	905 296
Sum kostnader		3 576 425	2 965 439
Driftsresultat		6 455 406	2 938 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 347	645
Sum finansinntekter		2 347	645
Annen rentekostnad		2 364 674	2 415 311
Annen finanskostnad		8 513	8 444
Sum finanskostnader		2 373 186	2 423 755
Netto finans		-2 370 839	-2 423 110
Resultat før skattekostnad	4	4 084 566	515 405
Skattekostnad på resultat	4	55 209	
Årsresultat	5	4 029 357	515 405
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 029 357	515 405
Totalresultat		4 029 357	515 405
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 029 357	515 405
Sum overføringer og disponeringer		4 029 357	515 405



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 576 508	42 232 163
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 735 770	1 656 990
Sum varige driftsmidler		50 312 278	43 889 153
Sum anleggsmidler		50 312 278	43 889 153
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		139 087	119 108
Andre kortsiktige fordringer		40 875	147 076
Til gode skatt	4		
Sum fordringer		179 962	266 184
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 384 465	3 409 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 384 465	3 409 754
Sum omløpsmidler		4 564 427	3 675 939
SUM EIENDELER		54 876 705	47 565 092

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	8 265 384	4 236 026
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		8 265 384	4 236 026
Sum egenkapital		8 365 384	4 336 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 238 491	41 953 950
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
Sum langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		420 800	443 678
Betalbar skatt		55 209	
Skyldig offentlige avgifter		109 990	228 543
Annen kortsiktig gjeld		486 832	602 894
Sum kortsiktig gjeld		1 072 830	1 275 116
Sum gjeld		46 511 321	43 229 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 876 705	47 565 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 358959

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 988 357 014
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Skiheisvegen 1
3560 HEMSEDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2024 - 31.08.2025

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: Andreas Smith-Erichsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 988 357 014
STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 775 002	5 903 953
Annen driftsinntekt	1	5 256 828	
Sum inntekter		10 031 830	5 903 953
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 575 617	2 060 143
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	3	1 000 808	905 296
Sum kostnader		3 576 425	2 965 439
Driftsresultat		6 455 406	2 938 514
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 347	645
Sum finansinntekter		2 347	645
Annen rentekostnad		2 364 674	2 415 311
Annen finanskostnad		8 513	8 444
Sum finanskostnader		2 373 186	2 423 755
Netto finans		-2 370 839	-2 423 110
Resultat før skattekostnad	4	4 084 566	515 405
Skattekostnad på resultat	4	55 209	
Årsresultat	5	4 029 357	515 405
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 029 357	515 405
Totalresultat		4 029 357	515 405
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 029 357	515 405
Sum overføringer og disponeringer		4 029 357	515 405



Organisasjonsnr: 988 357 014
STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 576 508	42 232 163
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	1 735 770	1 656 990
Sum varige driftsmidler		50 312 278	43 889 153

Sum anleggsmidler

50 312 278 **43 889 153**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		139 087	119 108
Andre kortsiktige fordringer		40 875	147 076
Til gode skatt	4		
Sum fordringer		179 962	266 184

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 384 465	3 409 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 384 465	3 409 754

Sum omløpsmidler

4 564 427 **3 675 939**

SUM EIENDELER

54 876 705 **47 565 092**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital



Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	8 265 384	4 236 026
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		8 265 384	4 236 026
Sum egenkapital		8 365 384	4 336 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 238 491	41 953 950
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
Sum langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		420 800	443 678
Betalbar skatt		55 209	
Skyldig offentlige avgifter		109 990	228 543
Annen kortsiktig gjeld		486 832	602 894
Sum kortsiktig gjeld		1 072 830	1 275 116
Sum gjeld		46 511 321	43 229 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 876 705	47 565 092



Organisasjonsnr: 988 357 014
STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

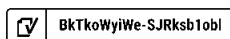
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2024/2025

Staven
Næringseiendom
AS

Org.nr.:988 357 014





RESULTATREGNSKAP

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

		2024/2025	2023/2024
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	01.09 - 31.08	01.09 - 31.08
Salgsinntekt	1	4 775 002	5 903 953
Annen driftsinntekt	1	5 256 828	0
Sum driftsinntekter		10 031 830	5 903 953
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 575 617	2 060 143
Annen driftskostnad	3	1 000 808	905 296
Sum driftskostnader		3 576 425	2 965 439
Driftsresultat		6 455 406	2 938 514
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 347	645
Annen rentekostnad		2 364 674	2 415 311
Annen finanskostnad		8 513	8 444
Resultat av finansposter		-2 370 839	-2 423 110
Resultat før skattekostnad	4	4 084 566	515 405
Skattekostnad på resultat	4	55 209	0
Resultat		4 029 357	515 405
Årsresultat	5	4 029 357	515 405
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 029 357	515 405
Sum overføringer		4 029 357	515 405



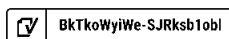
BALANSE

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	31.08.2025	31.08.2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 576 508	42 232 163
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 735 770	1 656 990
Sum varige driftsmidler		50 312 278	43 889 153
Sum anleggsmidler		50 312 278	43 889 153
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		139 087	119 108
Andre kortsiktige fordringer		40 875	147 076
Sum fordringer		179 962	266 184
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 384 465	3 409 754
Sum omløpsmidler		4 564 427	3 675 939
Sum eiendeler		54 876 705	47 565 092

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

SIDE 3





BALANSE

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.08.2025	31.08.2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	8 265 384	4 236 026
Sum opptjent egenkapital		8 265 384	4 236 026
Sum egenkapital		8 365 384	4 336 026
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 238 491	41 953 950
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 200 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		420 800	443 678
Betalbar skatt		55 209	0
Skyldig offentlige avgifter		109 990	228 543
Annen kortsiktig gjeld		486 832	602 894
Sum kortsiktig gjeld		1 072 830	1 275 116
Sum gjeld		46 511 321	43 229 066
Sum egenkapital og gjeld		54 876 705	47 565 092

Hemsedal, 24.03.2026
Styret i Staven Næringsseiendom AS

Jens Martin Jørgensen
daglig leder

Andreas Smith-Erichsen
styreleder

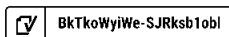
Atle Brenneeng
styremedlem

Carl Jørgen Johansen
styremedlem

Jan Erik Dietrichson
styremedlem

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

SIDE 4





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift ligger til grunn for årsregnskapet.

Selskapets virksomhet er utleie av en forretningseiendom i Hemsedal. Hovedkontoret ligger i Hemsedal kommune. Selskapet eier en næringseiendom sentralt beliggende i et attraktivt område ved Hemsedal Skisenter.

På grunn av sesongmessig virksomhet i konsernet, er selskapets regnskapsår avvikende, og gjelder fra 01.09 til 31.08.

SALGSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i forhold til den periode leietaker har disponert lokalene i regnskapsåret. Felleskostnader faktureres fortløpende. Eventuelle tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

Utestående fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

FINANSIELLE DERIVATER

Selskapet benytter sikringsbøkføring for finansielle derivater (renteswap) med virkelig verdi av derivatet off balance. Rentene kostnadsføres i tråd med de faktiske rentebetalningene.



Note 1 Salgsinntekter

Selskapets driftsinntekter kommer i sin helhet fra de nærstående selskapene Hemsedal Holding AS og Skistar Norge AS.

Det ble i regnskapsåret 2025 utbetalt en forsikringssum for tap av leieinntekt under perioden 2022-2024. Summen er ført som ekstraordinær inntekt i regnskapsåret 2025. Utbetalingen er en engangssum og kommer av skader etter brann mars 2022.

Note 2 Varige driftsmidler

	TOMTER	BYGNINGER/ FASTE TEKN. INNST.	MASKINER/ INVENTAR ETC.	SUM
Anskaffelseskost 01.09.2024	4 000 000	64 531 481	1 914 179	70 445 660
Tilgang	0	8 816 532	182 210	8 998 742
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.08.2025	4 000 000	73 348 013	2 096 389	79 444 402
Akkumulerte avskrivninger	0	16 271 505	360 619	16 632 124
Akkumulerte nedskrivninger	0	12 500 000	0	12 500 000
Bokført verdi per 31.08.2025	4 000 000	44 576 508	1 735 770	50 312 278
Årets avskrivninger	0	2 472 187	103 430	2 575 617
Forventet økonomisk levetid		10 - 40 år	10 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	Lineær	Lineær	

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Honorar

DAGLIG LEDER

237 938

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Det faktureres honorar til selskapets styre fra aksjonærene. Honorar til daglig leder faktureres fra Hemsedal Cafe AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Note 4 Skatt

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

	2024/2025	2023/2024	Endring
Varige driftsmidler	-5 731 898	-6 177 811	-445 913
Sum	-5 731 898	-6 177 811	-445 913
Aksjer og andre verdipapirer	-55 487	-79 859	-24 372
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 587 704	-3 587 704
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 787 386	9 845 374	4 057 989
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak

	2024/2025	2023/2024
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 084 566	515 405
Permanente forskjeller	200 000	79 859
Endring i midlertidige forskjeller	-445 913	-471 931
Skattepliktig inntekt/fremførbart underskudd	3 838 653	123 333
Anvendt underskudd/fremført underskudd	3 587 704	-123 333
Betalbar skatt	55 209	0
Skattekostnad ordinært resultat	55 209	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	55 209	0
Sum betalbar skatt i balansen	55 209	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.09.2024	100 000	4 236 026	4 336 026
Årets resultat	0	4 029 357	4 029 357
Egenkapital 31.08.2025	100 000	8 265 384	8 365 384



Note 6 Rentebærende gjeld og forfallsstruktur og pant i eiendom

RENTEBÆRENDE GJELD TIL EKSTERN BANK	2024/2025	2023/2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	44 238 491	41 953 950
Sum	44 238 491	41 953 950

Selskapets samlede gjeld forfaller til betaling innen 5 år. Gjelden er sikret med pant i selskapets bygningsmasse.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:
Gårdsnr.72 br.nr 98, s.nr 44 og 49 i Hemsedal 48 576 508,-

For gjeld med restbeløp på kr 1 750 000 har Skistar Norge AS og Hemsedal Holding AS hver avgitt selvskyldnerkausjon pålydende kr 1 750 000.

Skistar Norge AS har videre avgitt selvskyldnerkausjon på kr 51 300 000 og Hemsedal Holding AS har avgitt selvskyldnerkausjon på 5 000 000 for Staven Næringseiendom AS lån pålydende 42 488 491

Det er også tatt pant i eiendommer tilhørende Skistar Norge AS som sikkerhet for selskapets låneopptak. Skistar Norge AS har stilt realkausjon for gjeld i Staven Næringseiendom AS med kr 41,95 millioner, kausjonen dekker også Staven Næringseiendom AS sin rentesikringsavtale med hovedstol kr 17 421 451. Rentesikringsavtalen har pr. 31.08.2025 en markedsverdi på kr 285 686, og den løper til 29.03.2028.

I tillegg til gjeld nevnt over har Hemsedal Holding AS gitt et langsiktig lån på kr 1 200 000 til Staven Næringseiendom AS. Lånet skal tilbakebetales innen 5 år, og lånet renteberegnes med markedsmessig rente. Lånet knytter seg til foreløpig oppgjør mot Hemsedal Holding AS som leietaker i forbindelse med brannen i 2022.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000. Det er kun en aksjeklasse og aksjene har samme stemmerett.

NAVN	ORGANISASJONSNUMMER	ANTALL AKSJER	EIERANDEL
Skistar Norge AS	977 107 520	50	50%
Hemsedal Holding AS	988 777 110	50	50%
Sum		100	100%



Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 09:30

SENT BY OWNER:

Oda Elgshoen · 23.03.2026 19:48

DOCUMENT ID:

SJRksb1obl

ENVELOPE ID:

BkTkoWyiWe-SJRksb1obl

Document history

DOCUMENT NAME:

Staven Næringseiendom AS 23.03.26-3.pdf

8 pages

SHA-512:

93b005204d2c987d0a0807c90f72cd757efde3d10a5652

d43e9b7735ef38292b75948e84fc407a964a28f36e3738

c71441ee72c88d8803e17bbc50ff774ce0b5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jens Jørgensen jens@poex.no	✍ Signed Authenticated	24.03.2026 08:03 24.03.2026 08:00	Email Low	IP: 2a09:bac3:4dbe:2c50::46a:c IP: 2a09:bac3:4dbe:2c50::46a:17
Carl Johansen calle@poex.no	✍ Signed Authenticated	24.03.2026 08:08 24.03.2026 08:07	Email Low	IP: 2a02:26f7:cf88:4a80:0:3000:0:4 IP: 2a02:26f7:cf88:4a80:0:3000:0:4
Jan Erik Dietrichson jed@consullum.no	✍ Signed Authenticated	24.03.2026 09:11 24.03.2026 09:09	Email Low	IP: 2a05:9cc4:43a:9dab:54d1:e813:3030:d489 IP: 2a05:9cc4:43a:9dab:54d1:e813:3030:d489
Andreas Smith-Erichsen ase@skistar.com	✍ Signed Authenticated	24.03.2026 23:29 24.03.2026 07:36	Email Low	IP: 2a02:2121:86a:c4a6:c962:ff63:5a1c:9b8 IP: 2a02:2121:86a:c4a6:c962:ff63:5a1c:9b8
Atle Brenneng atle.brenneng@skistar.com	✍ Signed Authenticated	25.03.2026 09:30 25.03.2026 09:30	Email Low	IP: 195.67.11.139 IP: 195.67.11.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📅 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Staven Næringsseiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Staven Næringsseiendom AS som består av balanse per 31. august 2025, 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. august 2025 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 ansvarlige 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 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 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:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Staven Næringsseiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 regnskapsestimater 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.

Oslo, 24.03.2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Staven Næringseiendom AS ...gig revisors beretning

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2026-03-26

Identification

 **bankID** Ugland, Jens Bjørner Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2024/2025

Staven
Næringseiendom
AS

Org.nr.:988 357 014



RESULTATREGNSKAP

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024/2025 01.09 - 31.08	2023/2024 01.09 - 31.08
Salgsinntekt	1	4 775 002	5 903 953
Annen driftsinntekt	1	5 256 828	0
Sum driftsinntekter		10 031 830	5 903 953
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 575 617	2 060 143
Annen driftskostnad	3	1 000 808	905 296
Sum driftskostnader		3 576 425	2 965 439
Driftsresultat		6 455 406	2 938 514
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 347	645
Annen rentekostnad		2 364 674	2 415 311
Annen finanskostnad		8 513	8 444
Resultat av finansposter		-2 370 839	-2 423 110
Resultat før skattekostnad	4	4 084 566	515 405
Skattekostnad på resultat	4	55 209	0
Resultat		4 029 357	515 405
Årsresultat	5	4 029 357	515 405
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	4 029 357	515 405
Sum overføringer		4 029 357	515 405



BALANSE

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	31.08.2025	31.08.2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	48 576 508	42 232 163
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	1 735 770	1 656 990
Sum varige driftsmidler		50 312 278	43 889 153
Sum anleggsmidler		50 312 278	43 889 153
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		139 087	119 108
Andre kortsiktige fordringer		40 875	147 076
Sum fordringer		179 962	266 184
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 384 465	3 409 754
Sum omløpsmidler		4 564 427	3 675 939
Sum eiendeler		54 876 705	47 565 092



BALANSE

STAVEN NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.08.2025	31.08.2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	8 265 384	4 236 026
Sum opptjent egenkapital		8 265 384	4 236 026
Sum egenkapital		8 365 384	4 336 026
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	44 238 491	41 953 950
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 200 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		45 438 491	41 953 950
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		420 800	443 678
Betalbar skatt		55 209	0
Skyldig offentlige avgifter		109 990	228 543
Annen kortsiktig gjeld		486 832	602 894
Sum kortsiktig gjeld		1 072 830	1 275 116
Sum gjeld		46 511 321	43 229 066
Sum egenkapital og gjeld		54 876 705	47 565 092

Hemsedal, 24.03.2026
Styret i Staven Næringsseiendom AS

Jens Martin Jørgensen
daglig leder

Andreas Smith-Erichsen
styreleder

Atle Brenneng
styremedlem

Carl Jørgen Johansen
styremedlem

Jan Erik Dietrichson
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift ligger til grunn for årsregnskapet.

Selskapets virksomhet er utleie av en forretningseiendom i Hemsedal. Hovedkontoret ligger i Hemsedal kommune. Selskapet eier en næringseiendom sentralt beliggende i et attraktivt område ved Hemsedal Skisenter.

På grunn av sesongmessig virksomhet i konsernet, er selskapets regnskapsår avvikende, og gjelder fra 01.09 til 31.08.

SALGSINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres i forhold til den periode leietaker har disponert lokalene i regnskapsåret. Felleskostnader faktureres fortløpende. Eventuelle tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

FORDRINGER

Utestående fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

FINANSIELLE DERIVATER

Selskapet benytter sikringsbokføring for finansielle derivater (renteswap) med virkelig verdi av derivatet off balance. Rentene kostnadsføres i tråd med de faktiske rentebetalningene.



Note 1 Salgsinntekter

Selskapets driftsinntekter kommer i sin helhet fra de nærstående selskapene Hemsedal Holding AS og Skistar Norge AS.

Det ble i regnskapsåret 2025 utbetalt en forsikringssum for tap av leieinntekt under perioden 2022-2024. Summen er ført som ekstraordinær inntekt i regnskapsåret 2025. Utbetalingen er en engangssum og kommer av skader etter brann mars 2022.

Note 2 Varige driftsmidler

	TOMTER	BYGNINGER/ FASTE TEKN. INNST.	MASKINER/ INVENTAR ETC.	SUM
Anskaffelseskost 01.09.2024	4 000 000	64 531 481	1 914 179	70 445 660
Tilgang	0	8 816 532	182 210	8 998 742
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.08.2025	4 000 000	73 348 013	2 096 389	79 444 402
Akkumulerte avskrivninger	0	16 271 505	360 619	16 632 124
Akkumulerte nedskrivninger	0	12 500 000	0	12 500 000
Bokført verdi per 31.08.2025	4 000 000	44 576 508	1 735 770	50 312 278
Årets avskrivninger	0	2 472 187	103 430	2 575 617
Forventet økonomisk levetid		10 - 40 år	10 år	
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	Lineær	Lineær	

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Honorar

DAGLIG LEDER

237 938

Selskapet har ingen ansatte, og er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Det faktureres honorar til selskapets styre fra aksjonærene. Honorar til daglig leder faktureres fra Hemsedal Cafe AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.



Note 4 Skatt

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

	2024/2025	2023/2024	Endring
Varige driftsmidler	-5 731 898	-6 177 811	-445 913
Sum	-5 731 898	-6 177 811	-445 913
Aksjer og andre verdipapirer	-55 487	-79 859	-24 372
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-3 587 704	-3 587 704
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	5 787 386	9 845 374	4 057 989
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak

	2024/2025	2023/2024
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 084 566	515 405
Permanente forskjeller	200 000	79 859
Endring i midlertidige forskjeller	-445 913	-471 931
Skattepliktig inntekt/fremførbart underskudd	3 838 653	123 333
Anvendt underskudd/fremført underskudd	3 587 704	-123 333
Betalbar skatt	55 209	0
Skattekostnad ordinært resultat	55 209	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	55 209	0
Sum betalbar skatt i balansen	55 209	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.09.2024	100 000	4 236 026	4 336 026
Årets resultat	0	4 029 357	4 029 357
Egenkapital 31.08.2025	100 000	8 265 384	8 365 384



Note 6 Rentebærende gjeld og forfallsstruktur og pant i eiendom

RENTEBÆRENDE GJELD TIL EKSTERN BANK	2024/2025	2023/2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	44 238 491	41 953 950
Sum	44 238 491	41 953 950

Selskapets samlede gjeld forfaller til betaling innen 5 år. Gjelden er sikret med pant i selskapets bygningsmasse.

Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:
Gårdsnr.72 br.nr 98, s.nr 44 og 49 i Hemsedal 48 576 508,-

For gjeld med restbeløp på kr 1 750 000 har Skistar Norge AS og Hemsedal Holding AS hver avgitt selvskyldnerkausjon pålydende kr 1 750 000.

Skistar Norge AS har videre avgitt selvskyldnerkausjon på kr 51 300 000 og Hemsedal Holding AS har avgitt selvskyldnerkausjon på 5 000 000 for Staven Næringseiendom AS lån pålydende 42 488 491

Det er også tatt pant i eiendommer tilhørende Skistar Norge AS som sikkerhet for selskapets låneopptak. Skistar Norge AS har stilt realkausjon for gjeld i Staven Næringseiendom AS med kr 41,95 millioner, kausjonen dekker også Staven Næringseiendom AS sin rentesikringsavtale med hovedstol kr 17 421 451. Rentesikringsavtalen har pr. 31.08.2025 en markedsverdi på kr 285 686, og den løper til 29.03.2028.

I tillegg til gjeld nevnt over har Hemsedal Holding AS gitt et langsiktig lån på kr 1 200 000 til Staven Næringseiendom AS. Lånet skal tilbakebetales innen 5 år, og lånet renteberegnes med markedsmessig rente. Lånet knytter seg til foreløpig oppgjør mot Hemsedal Holding AS som leietaker i forbindelse med brannen i 2022.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000. Det er kun en aksjeklasse og aksjene har samme stemmerett.

NAVN	ORGANISASJONSNUMMER	ANTALL AKSJER	EIERANDEL
Skistar Norge AS	977 107 520	50	50%
Hemsedal Holding AS	988 777 110	50	50%
Sum		100	100%