



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	928 530 949
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NORSK EIENDOMSPARTNER AS
Forretningsadresse:	Fabrikkvegen 52 2849 KAPP

### 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:	Tarald Huus-Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.06.2025

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<strong>RESULTATREGNSKAP</strong>			
<strong>Inntekter</strong>			
Salgsinntekt		6 730 604	9 662 634
Annen driftsinntekt		225 250	0
<strong>Sum inntekter</strong>		<strong>6 955 854</strong>	<strong>9 662 634</strong>
<strong>Kostnader</strong>			
Varekostnad		0	8 766 493
Lønnskostnad	1	3 167 066	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 008 249	8 249
Annen driftskostnad	3	2 007 743	559 127
<strong>Sum kostnader</strong>		<strong>7 183 058</strong>	<strong>9 333 868</strong>
<strong>Driftsresultat</strong>		<strong>-227 204</strong>	<strong>328 766</strong>
<strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	26
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	134 018	96 766
Annen renteinntekt		699	469
Annen finansinntekt		523 214	1 001 634
<strong>Sum finansinntekter</strong>		<strong>657 931</strong>	<strong>1 098 895</strong>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	293 081	138 876
Annen rentekostnad		1 946 531	1 346 094
Annen finanskostnad		833	15 105
<strong>Sum finanskostnader</strong>		<strong>2 240 446</strong>	<strong>1 500 075</strong>
<strong>Netto finans</strong>		<strong>-1 582 515</strong>	<strong>-401 180</strong>
<strong>Resultat før skattekostnad</strong>		<strong>-1 809 719</strong>	<strong>-72 414</strong>
Skattekostnad	5, 6	-454 416	0
<strong>Årsresultat</strong>		<strong>-1 355 304</strong>	<strong>-72 414</strong>
<strong>Overføringer og disponeringer</strong>			
Overkurs	7	-771 069	0



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap	7	0	-72 414
Annen egenkapital	7	-584 234	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 355 303</b>	<b>-72 414</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	18 024 059	32 308
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 024 059</b>	<b>32 308</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	28 642 222	12 735 582
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 578 542	2 576 229
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 215 003	4 215 005
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 399 287	2 288 941
Andre langsiktige fordringer		566 977	116 337
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>37 402 030</b>	<b>21 932 094</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 426 089</b>	<b>21 964 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 492 796	0
<b>Sum varer</b>		<b>4 492 796</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 034 301	3 593 884
Andre kortsiktige fordringer		97 277	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 131 578</b>	<b>3 593 884</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 198	1 819 978
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>147 198</b>	<b>1 819 978</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		8 771 572	5 413 862
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 9	213 120	60 000
Overkurs	7	29 915 453	-1 268 049
Annen innskutt egenkapital	7	-6 570	-6 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	7	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5, 6	3 169 533	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 169 533</b>	<b>0</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	16 205 721	18 021 697
Langsiktig konserngjeld	4, 10	5 117 056	4 115 770
Øvrig langsiktig gjeld		4 952 088	3 274 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 274 865</b>	<b>25 412 291</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 444 398</b>	<b>25 412 291</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 460 038	0
Leverandørgjeld		309 061	302 198
Skyldige offentlige avgifter		381 640	0
Annen kortsiktig gjeld		1 480 520	2 878 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 631 260</b>	<b>3 180 591</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		34 075 658	28 592 882
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542610

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 530 949  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
Forretningsadresse: Fabrikkvegen 52  
2849 KAPP

#### 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: Tarald Huus-Hansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

#### Revisjon

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 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, 09.07.2025

---

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: 928 530 949  
NORSK EIENDOMSPARTNER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 730 604	9 662 634
Annen driftsinntekt		225 250	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 955 854</b>	<b>9 662 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		0	8 766 493
Lønnskostnad	1	3 167 066	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2 008 249	8 249
Annen driftskostnad	3	2 007 743	559 127
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 183 058</b>	<b>9 333 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-227 204</b>	<b>328 766</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	26
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	134 018	96 766
Annen renteinntekt		699	469
Annen finansinntekt		523 214	1 001 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>657 931</b>	<b>1 098 895</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	293 081	138 876
Annen rentekostnad		1 946 531	1 346 094
Annen finanskostnad		833	15 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 240 446</b>	<b>1 500 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 582 515</b>	<b>-401 180</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 809 719</b>	<b>-72 414</b>
Skattekostnad	5, 6	-454 416	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 355 304</b>	<b>-72 414</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overkurs	7	-771 069	0
Udekket tap	7	0	-72 414
Annen egenkapital	7	-584 234	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 355 303</b>	<b>-72 414</b>



Organisasjonsnr: 928 530 949  
NORSK EIENDOMSPARTNER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	18 024 059	32 308
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 024 059</b>	<b>32 308</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	28 642 222	12 735 582
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 578 542	2 576 229
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 215 003	4 215 005
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 399 287	2 288 941
Andre langsiktige fordringer		566 977	116 337
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>37 402 030</b>	<b>21 932 094</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 426 089</b>	<b>21 964 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 492 796	0
<b>Sum varer</b>		<b>4 492 796</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 034 301	3 593 884
Andre kortsiktige fordringer		97 277	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 131 578</b>	<b>3 593 884</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 198	1 819 978
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>147 198</b>	<b>1 819 978</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 771 572</b>	<b>5 413 862</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	213 120	60 000
Overkurs	7	29 915 453	-1 268 049
Annen innskutt egenkapital	7	-6 570	-6 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5, 6	3 169 533	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 169 533</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	16 205 721	18 021 697
Langsiktig konserngjeld	4, 10	5 117 056	4 115 770
Øvrig langsiktig gjeld		4 952 088	3 274 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 274 865</b>	<b>25 412 291</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 444 398</b>	<b>25 412 291</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	2 460 038	0
Leverandørgjeld		309 061	302 198
Skyldige offentlige avgifter		381 640	0
Annen kortsiktig gjeld		1 480 520	2 878 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 631 260</b>	<b>3 180 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 075 658</b>	<b>28 592 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>



Organisasjonsnr: 928 530 949  
NORSK EIENDOMSPARTNER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

3

### Antall årsverk i regnskapsåret

3.00

## Note



1

## Spesifisering av resultatregnskapet

### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2647910.00	0.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	194605.00	0.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	201103.00	0.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	123448.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3167066.00	0.00

### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

### Note

2

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	41244.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	2000000.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	20041244.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	2017185.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	18024059.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	2008249.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		5 - 10
<u>Avskrivningsplan</u>		<u>Immaterielle eiendeler</u>
		Lineær



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Immaterielle eiendeler gjelder konsesjon på et Sintef-godkjent modulsystem for bygging av boliger. Verdi er satt i forbindelse med oppkjøp/fusjon i 2024. Det antas en økonomisk levetid på minimum 10 år for konsesjonen. Verdien pr. 31.12.24 er uendret fra fusjonstidspunktet.

**Note**

4

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3.ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1578542.00	2576229.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2399287.00	2288941.00

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5117056.00	4115770.00

**Kortsiktig gjeld**

<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>
---	--------------	------------------



Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Datterselskap: Filefjell Vest AS, eierandel 100% Mjøsa Boligutvikling AS, eierandel 100% Em3 Eiendom AS, eierandel 100% Nepart Hovland AS, eierandel 100% Grandmo AS, eierandel 100% Tilknyttede selskap: Nestangen Utvikling AS, eierandel 33,33% Nestangen Tomteselskap AS, eierandel 33,33% Stedjevegen AS, eierandel 49,88% Gjestadtunene Holding AS, eierandel 49% Innlandet Eiendomspartner AS, eierandel 19,61%

**Note**

8

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
4544805.00

**Mer om fordringer**

**Note**

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

**Mer om finansielle instrumenter**

**Beskrivelse av finansielle derivater**

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**Note**

10

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
16205721.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**



Del av gjeld i Næringsbanken som er sikret med pant i tomt tilhørende Nestangen Tomteselskap AS kr 8 500 000 Valdres Sparebank har pant med kr. 5 mill i enkle pengekrav. Avtalen omfatter krav/fordringer som den næringsdrivende har og får til enhver tid. Valdres Sparebank har pant med kr. 1 mill i driftstilbehøret i sin helhet til enhver tid. Tolga-Os Sparebank har pant med kr. 2 mill i enkle pengekrav. Avtalen omfatter krav/fordringer den næringsdrivende har og får til enhver tid. Tolga-Os Sparebank har pant med kr. 2 mill i varelager i sin helhet til enhver tid.

## **Note**

### **Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		6 730 604	9 662 634
Annen driftsinntekt		225 250	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 955 854</b>	<b>9 662 634</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	-8 766 493
Lønnskostnad	1	-3 167 066	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-2 008 249	-8 249
Annen driftskostnad	3	-2 007 743	-559 127
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-7 183 058</b>	<b>-9 333 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-227 204</b>	<b>328 765</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	0	26
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	134 018	96 766
Annen renteinntekt		699	469
Annen finansinntekt		523 214	1 001 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>657 931</b>	<b>1 098 895</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-293 081	-138 876
Annen rentekostnad		-1 946 531	-1 346 094
Annen finanskostnad		-833	-15 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 240 446</b>	<b>-1 500 075</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 582 515</b>	<b>-401 180</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 809 719</b>	<b>-72 414</b>
Skattekostnad	5, 6	454 416	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 355 304</b>	<b>-72 414</b>
<b>Overføringer</b>			
Overkurs	7	-771 069	0
Annen egenkapital	7	-584 234	0
Udekket tap	7	0	-72 414
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 355 304</b>	<b>-72 414</b>



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	18 024 059	32 308
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 024 059</b>	<b>32 308</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	28 642 222	12 735 582
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	1 578 542	2 576 229
Investeringer i tilknyttet selskap	4	4 215 003	4 215 005
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 399 287	2 288 941
Andre langsiktige fordringer		566 977	116 337
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>37 402 030</b>	<b>21 932 094</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 426 089</b>	<b>21 964 401</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer		4 492 796	0
<b>Sum varer</b>		<b>4 492 796</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 034 301	3 593 884
Andre kortsiktige fordringer		97 277	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 131 578</b>	<b>3 593 884</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		147 198	1 819 978
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>147 198</b>	<b>1 819 978</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 771 572</b>	<b>5 413 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	213 120	60 000
Overkurs	7	29 915 453	-1 268 049
Annen innskutt egenkapital	7	-6 570	-6 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 122 003</b>	<b>-1 214 619</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5, 6	3 169 533	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 169 533</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	16 205 721	18 021 697
Langsiktig konserngjeld	4, 10	5 117 056	4 115 770
Øvrig langsiktig gjeld		4 952 088	3 274 824
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 274 865</b>	<b>25 412 291</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	2 460 038	0
Leverandørgjeld		309 061	302 198
Skyldige offentlige avgifter		381 640	0
Annen kortsiktig gjeld		1 480 520	2 878 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 631 260</b>	<b>3 180 591</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 075 658</b>	<b>28 592 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 197 661</b>	<b>27 378 263</b>

KAPP, 12.06.2025

Jan Steinar Danke  
styrets leder

Roar Engelstad  
styremedlem

Dag Loftesnes  
styremedlem

Tarald Huus-Hansen  
styremedlem / daglig leder



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	2 647 910	0
Arbeidsgiveravgift	194 605	0
Pensjonskostnader	201 103	0
Andre relaterte ytelser	123 448	0
<b>Sum</b>	<b>3 167 066</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.	41 244
Tilgang i året	20 000 000
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>20 041 244</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-2 017 185
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>18 024 059</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 008 249
Økonomisk levetid immaterielle eiendeler	5 - 10
Avskrivningsplan immaterielle eiendeler	Lineær

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler gjelder konsesjon på et Sintef-godkjent modulsystem for bygging av boliger. Verdi er satt i forbindelse med oppkjøp/fusjon i 2024. Det antas en økonomisk levetid på minimum 10 år for konsesjonen. Verdien pr. 31.12.24 er uendret fra fusjonstidspunktet.

## Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 3



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Selskapet kommer inn under reglene om små foretak definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3.ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 578 542	2 576 229
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	2 399 287	2 288 941

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 117 056	4 115 770

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

#### Datterselskap:

Filefjell Vest AS, eierandel 100%  
Mjøsa Boligutvikling AS, eierandel 100%  
Em3 Eiendom AS, eierandel 100%  
Nepart Hovland AS, eierandel 100%  
Grandmo AS, eierandel 100%

#### Tilknyttede selskap:

Nestangen Utvikling AS, eierandel 33,33%  
Nestangen Tomteselskap AS, eierandel 33,33%  
Stedjevegen AS, eierandel 49,88%  
Gjestadtunene Holding AS, eierandel 49%  
Innlandet Eiendomspartner AS, eierandel 19,61%

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-454 416	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-454 416</b>	<b>0</b>

### Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	-1 809 719	-72 414
Permanente forskjeller	-255 807	-985 026
+/- Endring i midlertidige forskjeller	1 993 446	1
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-72 080</b>	<b>-1 057 439</b>



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-1	17 973 785	-17 973 786
Fremførbart underskudd	-3 494 735	-3 566 815	72 080
Andre forskjeller	19 967 232	0	19 967 232
<b>Netto forskjeller</b>	<b>16 472 496</b>	<b>14 406 970</b>	<b>2 065 526</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>16 472 496</b>	<b>14 406 970</b>	<b>2 065 526</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>3 623 949</b>	<b>3 169 533</b>	<b>454 416</b>

## Mer om midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt:

Overtakende selskap ved fusjon: Norsk Eiendomspartner, fremførbart underskudd 01.01.24, kr 2 149 973

Overdragende selskap ved fusjon: Em3 Hus, fremførbart underskudd 01.01.24, kr 1 344 762

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	60 000	-1 268 049	-6 570	0	-1 214 619
Årsresultat	0	0	0	-1 355 304	-1 355 304
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	153 120	31 183 502	0	0	31 336 622
Andre endringer	0	0	0	1 355 304	1 355 304
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>213 120</b>	<b>29 915 453</b>	<b>-6 570</b>	<b>0</b>	<b>30 122 003</b>

## Mer om egenkapital

Selskapet har i 2024 gjennomført en skattefri fusjon med Em3 Hus AS (922 703 620) med virkning fra 01.01.2024.

Samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i Em3 Hus AS er blitt overført til Norsk Eiendomspartner AS. Fusjonen skjer med skattemessig kontinuitet og vil overta de skattemessige posisjonene tilknyttet overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra Em3 Hus AS.



NORSK EIENDOMSPARTNER AS  
928 530 949

## Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 4 544 805

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	213 120	1	213 120
<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
HEDDA INVEST AS	48 280	22,65	Ordinære
MAGO EIENDOM AS	48 280	22,65	Ordinære
TORRES INVEST AS	48 280	22,65	Ordinære
VAMA INVEST AS	48 280	22,65	Ordinære
ENGELSTAD CONSULTING AS	10 000	4,69	Ordinære
SEVJE UTVIKLING AS	10 000	4,69	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>213 120</b>	<b>100</b>	

## Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	16 205 721
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Del av gjeld i Næringsbanken som er sikret med pant i tomt tilhørende Nestangen Tomteselskap AS kr 8 500 000

Valdres Sparebank har pant med kr. 5 mill i enkle pengekrav. Avtalen omfatter krav/fordringer som den næringsdrivende har og får til enhver tid.

Valdres Sparebank har pant med kr. 1 mill i driftstilbehøret i sin helhet til enhver tid.

Tolga-Os Sparebank har pant med kr. 2 mill i enkle pengekrav. Avtalen omfatter krav/fordringer den næringsdrivende har og får til enhver tid.

Tolga-Os Sparebank har pant med kr. 2 mill i varelager i sin helhet til enhver tid.



BDO AS  
Tordenskjoldsgt. 13-15  
2821 Gjøvik

Til generalforsamlingen i Norsk Eiendomspartner AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Norsk Eiendomspartner AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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.

### Styret og daglig leders 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Lars Kristian Nygaard  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ME88X-IR9BE-68ZZN-YZM7R-DPETN-UYPW



# 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."

## Nygaard, Lars Kristian

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-916899

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-13 10:57:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ME88X-LR98E-68ZZN-YZM7R-DPFTN-UYPW

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.