



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 446 056  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ringeriksveien  
3370 VIKERSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roar Svendby  
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, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	9	2 310 733	6 743 213
Annen driftsinntekt			81 326
Leieinntekter		355 970	369 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 666 703</b>	<b>7 193 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	2 040 534	6 364 537
Annen driftskostnad	2	365 985	249 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 406 519</b>	<b>6 614 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 184</b>	<b>579 732</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 594	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 594</b>	
Annen rentekostnad		1 115 040	501 907
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 115 040</b>	<b>501 907</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 107 447</b>	<b>-501 907</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-847 263</b>	<b>77 825</b>
Skattekostnad på resultat	7	-17 598	17 598
<b>Årsresultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4		60 227
Overført fra annen egenkapital	4	-829 665	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	8 921 645	8 921 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8, 9	<b>2 993 234</b>	<b>1 876 542</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 8	7 667	6 743 213
Andre kortsiktige fordringer	6	12 778	74 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 445</b>	<b>6 817 627</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		181 980	44 903
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>181 980</b>	<b>44 903</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 195 660</b>	<b>8 739 071</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 117 304</b>	<b>17 660 716</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	224 000	224 000
Overkurs	4	88 000	88 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>312 000</b>	<b>312 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	995 089	1 824 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>995 089</b>	<b>1 824 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 307 089</b>	<b>2 136 754</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		17 598
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>17 598</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 691 339	6 714 104
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 714 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 731 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	3 011 519	7 344 941
Leverandørgjeld	10	749 455	825 884
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		357 901	621 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 118 876</b>	<b>8 792 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 810 215</b>	<b>15 523 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 117 304</b>	<b>17 660 716</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 680937

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 446 056  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ringeriksveien  
3370 VIKERSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Roar Svendby  
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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 992 446 056  
MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	9	2 310 733	6 743 213
Annen driftsinntekt			81 326
Leieinntekter		355 970	369 402
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 666 703</b>	<b>7 193 941</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	9	2 040 534	6 364 537
Annen driftskostnad	2	365 985	249 673
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 406 519</b>	<b>6 614 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 184</b>	<b>579 732</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 594	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 594</b>	
Annen rentekostnad		1 115 040	501 907
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 115 040</b>	<b>501 907</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 107 447</b>	<b>-501 907</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-847 263</b>	<b>77 825</b>
Skattekostnad på resultat	7	-17 598	17 598
<b>Årsresultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4		60 227
Overført fra annen egenkapital	4	-829 665	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>



Organisasjonsnr: 992 446 056  
MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom 5, 8 8 921 645 8 921 645  
Sum varige driftsmidler 8 921 645 8 921 645

Sum anleggsmidler 8 921 645 8 921 645

#### Omløpsmidler

#### Varer

Sum varer 8, 9 2 993 234 1 876 542

#### Fordringer

Kundefordringer 6, 8 7 667 6 743 213  
Andre kortsiktige  
fordringer 6 12 778 74 414  
Sum fordringer 20 445 6 817 627

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 181 980 44 903

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 181 980 44 903

Sum omløpsmidler 3 195 660 8 739 071

**SUM EIENDELER 12 117 304 17 660 716**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 4 224 000 224 000  
Overkurs 4 88 000 88 000  
Sum innskutt egenkapital 312 000 312 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 995 089 1 824 754  
Sum opptjent egenkapital 995 089 1 824 754

Sum egenkapital 1 307 089 2 136 754

#### Gjeld



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		17 598
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>17 598</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 691 339	6 714 104
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 714 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 731 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	3 011 519	7 344 941
Leverandørgjeld	10	749 455	825 884
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		357 901	621 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 118 876</b>	<b>8 792 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 810 215</b>	<b>15 523 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 117 304</b>	<b>17 660 716</b>



Organisasjonsnr: 992 446 056  
MODUM EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2024**  
**for**  
**Modum Eiendomsutvikling AS**

Penneo Dokumentnøkkel: F1A8T-SJDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekter	9	2 310 733	6 743 213
Annen driftsinntekt		0	81 326
Leieinntekter		355 970	369 402
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 666 703</b>	<b>7 193 941</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	9	2 040 534	6 364 537
Annen driftskostnad	2	365 985	249 673
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 406 519</b>	<b>6 614 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 184</b>	<b>579 732</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 594	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 594</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		1 115 040	501 907
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 115 040</b>	<b>501 907</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 107 447</b>	<b>-501 907</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-847 263</b>	<b>77 825</b>
Skattekostnad på resultat	7	-17 598	17 598
<b>Resultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	0	60 227
Overført fra annen egenkapital	4	829 665	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-829 665</b>	<b>60 227</b>

Pennco Dokumentnøkkel: E1A8T-SJIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



<b>Balanse</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	<b>5, 8</b>	8 921 645	8 921 645
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Leiligheter under oppføring	<b>8, 9</b>	2 993 234	1 876 542
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	<b>6, 8</b>	7 667	6 743 213
Andre kortsiktige fordringer	<b>6</b>	12 778	74 414
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 445</b>	<b>6 817 627</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		181 980	44 903
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 195 660</b>	<b>8 739 071</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 117 304</b>	<b>17 660 716</b>

Penneo Dokumentnøkkel: E1A8T-SJIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



<b>Balanse</b>			
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	224 000	224 000
Overkurs	4	88 000	88 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>312 000</b>	<b>312 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	995 089	1 824 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>995 089</b>	<b>1 824 754</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 307 089</b>	<b>2 136 754</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	0	17 598
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>17 598</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	6 691 339	6 714 104
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 714 104</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 691 339</b>	<b>6 731 702</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6, 8	3 011 519	7 344 941
Leverandørgjeld	10	749 455	825 884
Annen kortsiktig gjeld		357 901	621 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 118 876</b>	<b>8 792 260</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 810 215</b>	<b>15 523 962</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>12 117 304</b>	<b>17 660 716</b>
Vikersund, 11.07.2025 Styret i Modum Eiendomsutvikling AS			
<hr/> Dag Roar Svendby styreleder/daglig leder		<hr/> Jon Oskar Grøterud styremedlem	
<b>Modum Eiendomsutvikling AS</b>			<b>Side 4</b>

Penneo Dokumentnøkkel: E1A8T-SJIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

##### Fordringer

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

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

##### Inntekter leie

Leieinntekter inntektsføres i henhold til kontrakt.

##### Inntekter boligprosjekt

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 60 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført. Finansieringskostnader aktiveres på prosjekt

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Skatter

Skattekostnaden sammenslles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: E1A8T-SIDEN-KOSC3-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har i 2024 ikke hatt noen ansatte.

Det er for regnskapsåret 2024 ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

#### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet er som følger per 31.12:  
Alle aksjer har like rettigheter.

	Antall	Pålydende verdi	Bokført verdi
Ordinære aksjer	224	1 000	224 000
<b>Sum</b>	<b>224</b>	<b>1 000</b>	<b>224 000</b>

#### Eierstruktur

Selskapet har følgende aksjonærer per 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Jon Oskar Grøterud	112	50 %	50 %
Dag Roar Svendby	112	50 %	50 %
<b>Sum</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	224 000	88 000	1 824 754	2 136 754
Årets resultat	-	-	-829 655	-829 655
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>224 000</b>	<b>88 000</b>	<b>995 099</b>	<b>1 307 099</b>

#### Note 5 Varige driftsmidler

	Fast eiendom for utleie	Sum
Anskaffelseskost 01.01	8 921 645	8 921 645
Tilgang	-	-
Avgang	-	-
Anskaffelseskost 31.12	8 921 645	8 921 645
Akk. avskrivninger 01.01	-	-
Årets avskrivning	-	-
Akk. Avskrivninger 31.12	-	-
<b>Bokført verdi per 31.12</b>	<b>8 921 645</b>	<b>8 921 645</b>

Økonomisk levetid:  
Avskrivningsplan

Avskrives  
ikke

Pennco Dokumentnøkkel: E:\A&T-S\IDEN-KOSC2-A\0HQ-0YV8L-7DWLV



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 6 Fordringer og gjeld

Ingen av selskapets fordringer forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt. Selskapets gjeld til kredittinstitusjon er avdragsfritt fram til salg av eiendomsprosjektet.

#### Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-17 595	17 595
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-17 595</b>	<b>17 595</b>

  

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

Utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:	2023	2023
Anleggskontrakter	-	493 539
Varebeholdning prosjekt	-	-
Gevinst/tapskonto	-	-
Underskudd til frømføring	-767 272	-413 547
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-767 272</b>	<b>79 992</b>
<b>Utsatt skatt (22%)</b>	<b>-168 800</b>	<b>17 598</b>

Utsatt skattefordel er valgt å ikke balanseføres ihht GRS for små foretak.

#### Note 8 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelse ovenfor kredittinstitusjon	2024	2023
Langsiktig gjeld (pantelån)	6 691 339	6 714 104
Byggelån prosjekt	3 011 519	7 344 941
<b>Sum</b>	<b>9 702 858</b>	<b>14 059 045</b>

  

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld	2023	2023
Fast eiendom for utleie	8 921 645	8 921 645
Prosjekter i arbeid (leiligheter under oppføring)	2 993 234	1 876 542
Opptjent ikke fakturert inntekt	-	6 743 213
<b>Totalt</b>	<b>11 914 879</b>	<b>17 541 400</b>

Den siste enheten ble solgt for 3.4 mNOK i 2025

Penneo Dokumentnøkkel: E1A8T-SJIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



## Modum Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 9 Boligprosjekt i egen regi

Selskapet har pr. 31.12.2024 en firemannsbolig under oppføring. Tre av leilighetene er solgt i 2023 og overlevert i 2024. Den siste enheten er solgt og overlevert i 2025.

	2024	2023
Opptjente inntekter 31.12	2 310 733	6 743 213
Kostnad opptjent inntekt 31.12	2 034 284	6 364 537
<b>Beregnet fortjeneste 31.12</b>	<b>276 449</b>	<b>378 676</b>

#### Kundefordringer:

Estimert inntekt 31.12 ikke overleverte leiligheter	-	6 743 213
Mottatt oppgjør overleverte leiligheter	-	-
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>-</b>	<b>6 743 213</b>

#### Note 10 Transaksjoner nærstående

Selskapet har i løpet av 2024 hatt følgende transaksjoner med nærstående parter.

Kjøp av varer og tjenester:	Nærstående til	Beløp inkl MVA
Grøtterud Bygg Service AS	Styremedlem	2 390 631
Svendby Elektriske AS	Styremedlem	578 750

Gjeld til nærstående	2024	2023
Grøtterud Bygg Service AS	717 484	644 521
Svendby Elektriske AS	33 750	18 750

#### Note 11 Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapets gjeldsgrad har i løpet av 2024 og 2025 vært høy i forhold til løpende inntjening, noe som har medført at selskapet i perioder har hatt anstrengt likviditet. Selskapet har i løpet av 2025 solgt den siste gjenværende enheten i prosjektet Skolegata, og har i tillegg lagt ut en eiendom for salg i det åpne markedet. Salg av eiendeler vil redusere selskapets gjeld og rentebelastning betydelig. Styret vurderer løpende om det er behov for å iverksette ytterligere tiltak ved salg av ytterligere eiendeler.

Med grunnlag i selskapets tiltak for å redusere gjeldsbelastningen som vil bedre den løpende likviditeten i selskapet, samt at verdien av eiendeler overstiger selskapets gjeld, anses forutsetningen for fortsatt drift å være tilstede. Regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Penneo Dokumentnøkkel: E1A8T-SJIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV



# 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."

## Svendby, Dag Roar

Styrets leder / daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-18614

IP: 81.167.xxx.xxx

2025-07-13 09:05:01 UTC

## Grøterud, Jon Oskar

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-465956

IP: 46.15.xxx.xxx

2025-07-15 09:35:47 UTC



Penneo Dokumentmøkket: E1A8T-SIDEN-KOSC2-AV0HQ-0YV8L-7DWLV

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://eutd.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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Modum Eiendomsutvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Modum Eiendomsutvikling 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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 avvirket.

### 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 avgjøre 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

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](http://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.

Penneo Dokumentnr: 2UWYX-YZEKW-32MQQ-DJGYL-LTECC-0G0P8



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Modum Eiendomsutvikling AS

- 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.

Drammen, 11. juli 2025  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnrøkkel: 2UWYX-YZEKW-32MQQ-DJGYL-LTECC-OG0P8



# 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."

## Holseter, Sturle

### Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-11 11:17:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2UWYX-YZEKW-32MOQ-DJGYL-LTECC-OGOP8

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.