



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 379 500  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM & UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dråpen 16  
3036 DRAMMEN

### 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: Terje Ottesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2025

### 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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 135	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>682 135</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	237 358	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	9 927 644
Annen driftskostnad	2	599 683	-514 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>837 041</b>	<b>9 412 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 906</b>	<b>-9 412 862</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		293 164	52 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 164</b>	<b>52 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 164</b>	<b>-52 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-448 069	-9 464 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	7 313 080	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 313 080	7 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 313 080	7 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		283 912	0
Andre kortsiktige fordringer		5 477	0
Sum fordringer		289 389	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 013	522 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 013	522 124
Sum omløpsmidler		587 402	522 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	12 750 762	12 302 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 750 762</b>	<b>-12 302 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 650 762</b>	<b>-12 202 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	17 677 500	17 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 677 500</b>	<b>17 412 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 677 500</b>	<b>17 412 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 835 449	2 810 729
Skyldige offentlige avgifter	5, 6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		38 294	1 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 873 743</b>	<b>2 812 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 551 243</b>	<b>20 224 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 734238

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 379 500  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM & UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Dråpen 16  
3036 DRAMMEN

#### 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: Terje Ottesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.07.2025

#### 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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 135	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>682 135</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	237 358	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	9 927 644
Annen driftskostnad	2	599 683	-514 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>837 041</b>	<b>9 412 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 906</b>	<b>-9 412 862</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		293 164	52 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 164</b>	<b>52 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 164</b>	<b>-52 096</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-448 069	-9 464 958
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	7 313 080	7 500 000
Sum varige driftsmidler		7 313 080	7 500 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 313 080	7 500 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		283 912	0
Andre kortsiktige fordringer		5 477	0
Sum fordringer		289 389	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 013	522 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		298 013	522 124
Sum omløpsmidler		587 402	522 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	3	12 750 762	12 302 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 750 762</b>	<b>-12 302 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 650 762</b>	<b>-12 202 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	17 677 500	17 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 677 500</b>	<b>17 412 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 677 500</b>	<b>17 412 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 835 449	2 810 729
Skyldige offentlige avgifter	5, 6	0	0
Kortsiktig konserngjeld	4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		38 294	1 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 873 743</b>	<b>2 812 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 551 243</b>	<b>20 224 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>



Organisasjonsnr: 997 379 500  
EIENDOM & UTVIKLING 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. Driftsinntekter Leieinntekter 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17427644.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>



	50438.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17478082.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10165002.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7313080.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	237358.00	0.00

**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**  
Eiendommen er nedskrevet til virkelig verdi.

**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: Nei

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

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

**Fordringer**

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

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5565000.00	17412500.00

**Kortsiktig gjeld**



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20482500.00	2805000.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Gjeld til morselskapet AS OBAS på kr. 5.565.000 vil konverteres til egenkapital i 2025 og er å anse som kortsiktig gjeld per 31.12.2024. Men bakgrunn i klassifiseringen og beslutning om konvertering er ikke lånet renteberegnet for 2024. Beløpet, kr 14.917.500 gjelder gammel, foreldet leverandørgjeld til konkursrammede Obas Øst AS, men som av forsiktighetshensyn fortsatt er avsatt som forpliktelse i regnskapet. Posten har sitt opprinnelige opphav som leverandørgjeld til Obas Øst AS med bakgrunn i at Obas Øst AS var totalentreprenør for et utbyggingsprosjekt for Eiendom & Utvikling AS. Obas Øst AS gikk konkurs 28. august 2024 og er således ikke lenger en del av AS Obas konsern. Leverandørgjelden er i utgangspunktet omtvistet og i tillegg foreldet iht foreldelsesloven.

**Note**

**Fordringer**

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

**Mer om fordringer**

**Note**

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

**Mer om finansielle instrumenter**

**Beskrivelse av finansielle derivater**

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr. Hansteins gate 13  
3044 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Eiendom & Utvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendom & Utvikling 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 konklusjon

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 (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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. Betyggende 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.



**Shape the future  
with confidence**

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 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 8. juli 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W85M6-JPVRL-EBD26-LGTGT-KR6OD-DMDRX



# 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."

## Karlsen, Thomas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-399064

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-07-08 09:48:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W85M6-JPVRL-EBD26-LGTG1-KR6OD-DMDRX

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.



 BankID Signing  
Terje Ottesen  
2025-07-07

 BankID Signing  
Karl Andreas Tømmeraas  
2025-07-07

Årsregnskap for  
**EIENDOM & UTVIKLING AS**


997379500

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



EIENDOM & UTVIKLING AS  
997 379 500

 BankID Signing  
Terje Ottesen  
2025-07-07

 BankID Signing  
Karl Andreas Tømmeraas  
2025-07-07

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		682 135	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>682 135</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-237 358	0
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	-9 927 644
Annen driftskostnad	2	-599 683	514 782
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-837 041</b>	<b>-9 412 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 906</b>	<b>-9 412 862</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-293 164	-52 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-293 164</b>	<b>-52 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 164</b>	<b>-52 096</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	3	-448 069	-9 464 958
<b>Sum overføringer</b>		<b>-448 069</b>	<b>-9 464 958</b>



EIENDOM & UTVIKLING AS  
997 379 500



### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	7 313 080	7 500 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 313 080</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 313 080</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		283 912	0
Andre kortsiktige fordringer		5 477	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>289 389</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		298 013	522 124
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>298 013</b>	<b>522 124</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>587 402</b>	<b>522 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>



EIENDOM & UTVIKLING AS  
997 379 500



## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-12 750 762	-12 302 692
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 750 762</b>	<b>-12 302 692</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 650 762</b>	<b>-12 202 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	0	17 412 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>17 412 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	2 835 449	2 810 729
Kortsiktig konserngjeld	4	17 677 500	0
Annen kortsiktig gjeld		38 294	1 587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 551 243</b>	<b>2 812 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 551 243</b>	<b>20 224 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 900 482</b>	<b>8 022 124</b>

DRAMMEN, 30.06.2025

Terje Ottesen  
styrets leder

Karl Andreas Tømmeraas  
styremedlem



EIENDOM & UTVIKLING AS  
997 379 500



## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Leieinntekter 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	17 427 644
Tilgang i året	50 438
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>17 478 082</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 165 002
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>7 313 080</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	237 358

#### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Eiendommen er nedskrevet til virkelig verdi.

### Note 2 - Garantiansvar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantiansvar	764.750	6.509.500

Bankgaranti er avgitt for garantiansvar.



EIENDOM & UTVIKLING AS  
997 379 500



## Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	100 000	-12 302 692	-12 202 692
Årsresultat	0	-448 069	-448 069
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>-12 750 762</b>	<b>-12 650 762</b>

### Mer om egenkapital

Styret bekrefter av forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet. Selskapets økonomiske og finansielle stilling kan beskrives som anstrengt. Aksjekapitalen er tapt. Alle leilighetene er solgt, og 87% av næringslokalene er utleid fra 01.04.24. Utleien vil tilføre kapital, og ved behov for ytterligere kapital vil aksjonæren tilføre dette. Styret har iverksatt tiltak for å sikre videre drift. Se note 4.

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

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 565 000	17 412 500

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	20 482 500	2 805 000

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Gjeld til morselskapet AS OBAS på kr. 5.565.000 vil konverters til egenkapital i 2025 og er å anse som kortsiktig gjeld per 31.12.2024. Men bakgrunn i klassifiseringen og beslutning om konvertering er ikke lånet renteberegnet for 2024.

Beløpet, kr 14.917.500 gjelder gammel, foreldet leverandørgjeld til konkursrammede Obas Øst AS, men som av forsiktighetshensyn fortsatt er avsatt som forpliktelse i regnskapet. Posten har sitt opprinnelige opphav som leverandørgjeld til Obas Øst AS med bakgrunn i at Obas Øst AS var totalentreprenør for et utbyggingsprosjekt for Eiendom & Utvikling AS. Obas Øst AS gikk konkurs 28. august 2024 og er således ikke lenger en del av AS Obas konsern. Leverandørgjelden er i utgangspunktet omtvistet og i tillegg foreldet iht foreldelsesloven.

## Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-448 069	-9 464 958
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-526 527	9 927 644
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-462 686
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-974 597</b>	<b>0</b>

## 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.




## EIENDOM & UTVIKLING AS

997 379 500

Midlertidige forskjeller knyttet til:

	01.01.2024	31.12.2024	
Anleggsmidler	-9 927 644	-9 401 117	-526 527
Fremførbart underskudd	-2 389 149	-3 363 746	974 597
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-12 316 793</b>	<b>-12 764 862</b>	<b>448 069</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	12 316 793	12 764 862	-448 069
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

 BankID Signing  
Terje Ottesen  
2025-07-07

 BankID Signing  
Karl Andreas Tømmeraas  
2025-07-07

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.