



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 141 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALLSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		18 870 284	13 536 892
Sum inntekter		18 870 284	13 774 892
Kostnader			
Varekostnad	2	7 606 810	5 100 807
Lønnskostnad	3	16 031 463	22 668 520
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 939 304	2 536 868
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		21 572 023	10 396 731
Sum kostnader		48 149 599	40 702 926
Driftsresultat		-29 279 315	-26 928 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			6 909 239
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 750 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 848 267	23 575 371
Annen renteinntekt		9 059 091	11 176 613
Annen finansinntekt		18	
Sum finansinntekter		43 657 375	41 661 223
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		20 471 994	22 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 306 954	17 072 246
Annen rentekostnad		36 048 387	30 232 117
Annen finanskostnad		100 395	487 893
Sum finanskostnader		59 927 730	70 192 256
Netto finans		-16 270 355	-28 531 033
Resultat før skattekostnad		-45 549 670	-55 459 067
Skattekostnad på resultat	5		
Årsresultat	6	-45 549 670	-55 459 067



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-45 549 670	-55 697 067
Totalresultat		-45 549 670	-55 697 067
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-45 549 670	-55 459 067
Sum overføringer og disponeringer		-45 549 670	-55 459 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	6 725 579	6 603 822
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler	4	6 725 579	6 603 822
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		1 191 609
Sum varige driftsmidler	4, 7		1 191 609
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	10 100 000	297 975 194
Investering i annet foretak i samme konsern	8	138 232 959	136 036 640
Lån til foretak i samme konsern	9	433 841 806	537 507 672
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		157 247 121	125 206 570
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		739 421 886	1 096 726 076
Sum anleggsmidler		746 147 465	1 104 521 507
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	15 432 714	34 716 345
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 348 097	4 976 248
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	5 109 510	11 876 696
Konsernfordringer			3 909 239
Sum fordringer	9, 10	9 457 607	20 762 183
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		508 059	1 539 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 059	1 539 708
Sum omløpsmidler		25 398 380	57 018 236
SUM EIENDELER		771 545 845	1 161 539 742

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	11	11 000 000	4 000 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs			101 383 610
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	105 383 610

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		100 062 722	151 743 976
Sum opptjent egenkapital		100 062 722	151 743 976

Sum egenkapital	6	111 062 723	257 127 587
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	614 062 500	625 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	5 910 699	263 356 900
Øvrig langsiktig gjeld		19 068 313	
Sum annen langsiktig gjeld		639 041 512	888 356 900

Sum langsiktig gjeld		639 041 512	888 356 900
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	13 175 558	3 303 040
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		607 031	2 020 581
Annen kortsiktig gjeld	9	7 659 022	10 731 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld	9	21 441 610	16 055 255
Sum gjeld		660 483 122	904 412 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 545 845	1 161 539 742
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 741678

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 141 450
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALLSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2025

Revisjon

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, 06.08.2025



Organisasjonsnr: 995 141 450
ALLSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt		18 870 284	13 536 892
Sum inntekter		18 870 284	13 774 892
Kostnader			
Varekostnad	2	7 606 810	5 100 807
Lønnskostnad	3	16 031 463	22 668 520
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 939 304	2 536 868
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		21 572 023	10 396 731
Sum kostnader		48 149 599	40 702 926
Driftsresultat		-29 279 315	-26 928 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			6 909 239
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 750 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 848 267	23 575 371
Annen renteinntekt		9 059 091	11 176 613
Annen finansinntekt		18	
Sum finansinntekter		43 657 375	41 661 223
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		20 471 994	22 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 306 954	17 072 246
Annen rentekostnad		36 048 387	30 232 117
Annen finanskostnad		100 395	487 893
Sum finanskostnader		59 927 730	70 192 256
Netto finans		-16 270 355	-28 531 033
Resultat før skattekostnad		-45 549 670	-55 459 067
Skattekostnad på resultat	5		
Årsresultat	6	-45 549 670	-55 459 067
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-45 549 670	-55 697 067



Totalresultat	-45 549 670	-55 697 067
Overføringer og disponeringer		
Avsatt til annen egenkapital	-45 549 670	-55 459 067
Sum overføringer og disponeringer	-45 549 670	-55 459 067



Organisasjonsnr: 995 141 450
ALLSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	6 725 579	6 603 822
Utsatt skattefordel	5		
Sum immaterielle eiendeler	4	6 725 579	6 603 822
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	4		1 191 609
Sum varige driftsmidler	4, 7		1 191 609
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	10 100 000	297 975 194
Investering i annet foretak i samme konsern	8	138 232 959	136 036 640
Lån til foretak i samme konsern	9	433 841 806	537 507 672
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		157 247 121	125 206 570
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		739 421 886	1 096 726 076
Sum anleggsmidler		746 147 465	1 104 521 507
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	15 432 714	34 716 345
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 348 097	4 976 248
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	5 109 510	11 876 696
Konsernfordringer			3 909 239
Sum fordringer	9, 10	9 457 607	20 762 183
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		508 059	1 539 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 059	1 539 708



Sum omløpsmidler		25 398 380	57 018 236
SUM EIENDELER		771 545 845	1 161 539 742
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	11 000 000	4 000 000
Beholdning av egne aksjer	11		
Overkurs			101 383 610
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	105 383 610
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 062 722	151 743 976
Sum opptjent egenkapital		100 062 722	151 743 976
Sum egenkapital	6	111 062 723	257 127 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	614 062 500	625 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	5 910 699	263 356 900
Øvrig langsiktig gjeld		19 068 313	
Sum annen langsiktig gjeld		639 041 512	888 356 900
Sum langsiktig gjeld		639 041 512	888 356 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	13 175 558	3 303 040
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		607 031	2 020 581
Annen kortsiktig gjeld	9	7 659 022	10 731 635
Sum kortsiktig gjeld	9	21 441 610	16 055 255
Sum gjeld		660 483 122	904 412 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 545 845	1 161 539 742
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 995 141 450
ALLSTAD EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
13.00

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.



Til generalforsamlingen i Allstad Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Allstad 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.

Styrets og daglig leders 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 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>

Oslo, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-05-06 14:04

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2024

Allstad Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 141 450



Resultatregnskap			
Allstad Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		18 870 284	13 536 892
Salgsgevinster		0	238 000
Sum driftsinntekter		18 870 284	13 774 892
Varekostnad	2	7 606 810	5 100 807
Lønnskostnad	3	16 031 463	22 668 520
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 939 304	2 536 868
Annen driftskostnad		21 572 023	10 396 731
Sum driftskostnader		48 149 599	40 702 926
Driftsresultat		-29 279 315	-26 928 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	6 909 239
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		6 750 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		27 848 267	23 575 371
Annen renteinntekt		9 059 091	11 176 613
Annen finansinntekt		18	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		20 471 994	22 400 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 306 954	17 072 246
Annen rentekostnad		36 048 387	30 232 117
Annen finanskostnad		100 395	487 893
Resultat av finansposter		-16 270 355	-28 531 033
Resultat før skattekostnad		-45 549 670	-55 459 067
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Resultat		-45 549 670	-55 459 067
Årsresultat	6	-45 549 670	-55 459 067
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-45 549 670	-55 459 067
Sum overføringer		-45 549 670	-55 459 067



Balanse			
Allstad Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	6 725 579	6 603 822
Sum immaterielle eiendeler	4	6 725 579	6 603 822
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	1 191 609
Sum varige driftsmidler	4, 7	0	1 191 609
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	10 100 000	297 975 194
Investeringer i annet foretak i samme konsern	8	138 232 959	136 036 640
Lån til foretak i samme konsern	9	433 841 806	537 507 672
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		157 247 121	125 206 570
Sum finansielle anleggsmidler		739 421 886	1 096 726 076
Sum anleggsmidler		746 147 465	1 104 521 507
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2	15 432 714	34 716 345
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 348 097	4 976 248
Andre kortsiktige fordringer	9, 10	5 109 510	11 876 696
Konsernfordringer		0	3 909 239
Sum fordringer	9, 10	9 457 607	20 762 183
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		508 059	1 539 708
Sum omløpsmidler		25 398 380	57 018 236
Sum eiendeler		771 545 845	1 161 539 742



Balanse			
Allstad Eiendomsutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	11 000 000	4 000 000
Overkurs		0	101 383 610
Sum innskutt egenkapital		11 000 000	105 383 610
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		100 062 722	151 743 976
Sum opptjent egenkapital		100 062 722	151 743 976
Sum egenkapital	6	111 062 723	257 127 587
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	614 062 500	625 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	5 910 699	263 356 900
Øvrig langsiktig gjeld		19 068 313	0
Sum annen langsiktig gjeld		639 041 512	888 356 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	13 175 558	3 303 040
Skyldig offentlige avgifter		607 031	2 020 581
Annen kortsiktig gjeld	9	7 659 022	10 731 635
Sum kortsiktig gjeld	9	21 441 610	16 055 255
Sum gjeld		660 483 122	904 412 155
Sum egenkapital og gjeld		771 545 845	1 161 539 742



Balanse

Allstad Eiendomsutvikling AS

Oslo, 06.05.2025

Styret i Allstad Eiendomsutvikling AS

Ole-Wilhelm Meyer
styreleder

Ulf Myrnes
styremedlem

Arne Giske
styremedlem

Kristine Tveitnes
styremedlem

Judy-Ann Velle Håfredal
styremedlem

Bernt Nordby Skøien
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Som følge av omorganisering i Allstad-konsernet har selskapet i 2024 byttet navn fra Clemens Eiendom AS til Allstad Eiendomsutvikling AS. Samtidig ble juridisk struktur i Allstad-konsernet endret, slik morselskapet Allstad AS tok alle næringsseiendom-selskaper som tingsuttak fra Allstad Eiendomsutvikling AS og etterfølgende ble disse skutt inn i ett nytt delkonsern for næringsseiendom.

Som følge av omorganiseringen ovenfor blir det fra og med 2024 ikke lengre utarbeidet eget konsernregnskap. Allstad Eiendomsutvikling AS med døtre og felleskontrollert virksomhet inngår i konsernregnskapet til Allstad AS.

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

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



Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. virksomhetsområde		
Salgsgevinster ved salg av utviklingseiendom	0	238 000
Salg av tjenester, inkl. videresalg innkjøpte tjenester	18 870 284	13 536 892
Sum	18 870 284	13 774 892

Note 2 Varer

Varelager	2024	2023
Utviklingseiendom for salg	15 432 714	34 716 345
Sum varelager	15 432 714	34 716 345

Kostpris varelager er pr. 31.12.2024 kr. 21 718 234. Bokført verdi på kr. 15 432 714 utgjør bokført varelager fratrukket nedskrivninger til virkelig verdi gjennomført i tidligere år.

Varekostnad	2024	2023
Tidligfase utviklingskostnader	546 328	802 856
Varekostnad tjenestesalg	7 060 481	4 297 952
Sum varekostnad	7 606 810	5 100 807

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	13 931 223	18 872 524
Arbeidsgiveravgift	1 888 733	3 053 156
Pensjonskostnader	1 258 959	1 728 741
Andre ytelser	362 260	37 862
Aktiverte lønnskostnader	-1 409 713	-1 023 763
Sum	16 031 463	22 668 520

Selskapet har i 2024 sysselsatt 13 årsverk. Fra 1.9.24 ble alle ansatte overført til Allstad AS. Selskapet har ingen ansatte ved årsslutt.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet var fram til 1.9.24 pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstilte kravene i denne lov.



Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 313 549	360 000
Pensjonskostnader	122 539	
Annen godtgjørelse	69 612	
Sum	1 505 700	360 000

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning. Daglig leder er fra 1.9 ansatt i og avlønnes fra Allstad AS.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 292 259 ekskl. mva.

Note 4 Anleggsmidler

	Konsepter, lisenser og rettigheter	IKT, maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	11 724 114	3 423 548	15 147 662
Tilgang kjøpte anleggsmidler	2 629 184	0	2 629 184
Avgang solgte anleggsmidler	0	3 423 548	3 423 548
Anskaffelseskost 31.12.2024	14 353 299	0	14 353 299
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	5 120 293	2 231 939	7 352 232
Årets ordinære avskrivninger	2 507 427	431 877	2 939 304
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	7 627 720	2 663 816	10 291 536
Avgang i året	0	2 663 816	2 663 816
Bokført verdi 31.12.2024	6 725 579	0	6 725 579
Økonomisk levetid	0-5 år	3-10 år	

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-45 549 670	-55 459 067
Permanente forskjeller	13 835 020	22 723 544
Endring i midlertidige forskjeller	6 949 155	1 567 000
Mottatt konsernbidrag	0	6 909 239
Skattepliktig inntekt	-24 765 495	-24 259 284



Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 520 033
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 520 033
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-45 549 670	-55 459 067
Beregnet skatt av resultat før skatt	-10 020 927	-12 200 995
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3 043 704	4 999 180
Sum	-6 977 223	-7 201 815
Effektiv skattesats	15,3 %	13,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	21 920	138 876	116 955
Varebeholdning	-6 285 520	-6 285 520	0
Fordringer	-5 600 000	0	5 600 000
Andre forskjeller	9 857 600	11 089 800	1 232 200
Sum	-2 006 000	4 943 156	6 949 155
Akkumulert fremførbart underskudd	-115 397 797	-90 632 302	24 765 495
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	117 403 797	85 689 146	-31 714 651
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	4 000 000	101 383 610	151 743 976	257 127 587
Årets resultat	0	0	-45 549 670	-45 549 670
Kapitalnedsettelse	0	-444 383 610	-6 131 584	-450 515 194
Kapitalforhøyelse	7 000 000	343 000 000	0	350 000 000
Pr 31.12.2024	11 000 000	0	100 062 722	111 062 723

Kapitalnedsettelsen knytter seg til tingsuttak av aksjer i næringsseiendomsselskapene i Allstad-konsernet.



Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Sum	0	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Sum	0	0

Selskapet hadde ved årsskifte en samlet bankfinansiering på 614,1 MNOK (625 MNOK i 2023). Lånet er pantsikret gjennom eiendeler i datterselskaper.

Rentesikring

Det er inngått rentebytteavtaler med hovedstol på totalt kr. 460 000 000, med vektet gjennomsnittlig opprinnelig løpetid på 7 år. Gjenværende løpetid ved utgangen av 2024 var 5,6 år.

Selskapets rentesikring vurderes å tilfredsstille kriterier for sikringsbokføring og behandles som regnskapsmessig sikring, slik at løpende rentekostnader som bokføres tilsvarer fast rente i sikringsavtalene.

Balanseført verdi på sikringsinstrumenter var kr. 0 pr utgangen av regnskapsåret. Virkelig verdi på sikringsinstrumenter og ikke bokført gevinst var kr. 11 482 347 ved utgangen av året.

Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Forretnings- kommune	Eier/ stemme- andel	Balanseført verdi	Års- resultat	Balanseført egenkapital
Datterselskap					
Prestegårdshagen AS	Oslo	72 %	10 100 000	-986 027	3 133 199
Felleskontrollerte virksomheter					
Prestegårdsskogen Utvikling AS	Rakkestad	50 %	3 255 500	219 755	4 111 019
Alta Sentrumsutvikling AS	Alta	34 %	2 978 868	-131 500	-3 402 512
Eidanger Boligutvikling AS	Porsgrunn	50 %	1 000 000	-334 074	783 344
Løvbergmoen Utvikling AS	Gjøvik	33 %	500 000	11 042 559	6 806 265
Molobyen AS	Bodø	33 %*	89 298 591	-124 986	204 616 204
Kaarbø Utvikling AS	Harstad	50 %	40 000 000	-689 460	102 498 408
Osstølen Utbygging AS	Os	50 %	0	-7 990 501	-4 916 628
Tjeldbervika Utvikling AS	Svolvær	50 %	500 000	-62 076	418 948
OtiumPluss Alstahaug Bolig AS	Oslo	50 %	100 000	7 851 536	1 501 778
OtiumPLUSS Lyngen Omsorg AS	Oslo	50%	100 000	-69 985	130 015
Sogndalsporten Utvikling AS	Oslo	50%	500 000	-5 136	994 864
Balanseført beløp			138 232 959		

Anskaffelseskost tilsvarer balanseført verdi for alle investeringer unntatt;



Selskap	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Prestegårdshagen AS	28 800 000	10 100 000
Kaarbø Utvikling AS	52 562 638	40 000 000
Osstølen Utbygging AS	7 909 356	0

* Det er inngått avtale om erverv av aksjer i Molobyen AS som medfører at reelt eierskap er 50 % av selskapet.

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	433 841 806	537 507 672
Kundefordringer konsern	1 544 725	4 179 971
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	3 909 239
Sum	435 386 532	545 596 882
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	5 910 699	263 356 900
Sum	5 910 699	263 356 900

Allstad Eiendomsutvikling AS har en konsernkontoordning der deltagerne sine opptrekk er registrert som henholdsvis annen kortsiktig fordring konsern og annen kortsiktig gjeld konsern.

Følgende interne belastninger av renter har funnet sted i 2024:

	Beløp:
Renteinntekter	27 848 267
Rentekostnader	3 306 954

Note 10 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	591 088 927	662 714 242
Sum	591 088 927	662 714 242
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Sum	0	0
Sum	0	0



Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Allstad Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 500	2 000,0	11 000 000
Sum	5 500		11 000 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Allstad AS	5 500	100,0	100,0