



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 050 732  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EUROPAGRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.11.2025

### 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, 28.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	1, 3	893	22 775
Leieinntekt	1	917 846	875 143
Verdijustering investeringseiendom	1, 2		1 400 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>918 739</b>	<b>2 297 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		159 899	182 645
Verdijustering investeringseiendom	2	226 980	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	5, 6	294 335	228 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>681 214</b>	<b>410 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 525</b>	<b>1 886 953</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 379	3 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 379</b>	<b>3 655</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	385 091	359 264
Annen rentekostnad		2 674	1 175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>387 765</b>	<b>360 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-383 386</b>	<b>-356 784</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-145 861</b>	<b>1 530 169</b>
Skattekostnad på resultat	8	-318 361	336 637
<b>Årsresultat</b>	9, 10, 11, 12	<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	-177 044	
Avgitt konsernbidrag			101 533
Udekket tap	10	349 544	1 091 999
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringsseiendom	2, 7, 13	10 000 000	10 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		22 775
Andre kortsiktige fordringer	7	18 706	13 527
Konsernfordringer	14, 15	1 751 088	2 538 363
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 769 794</b>	<b>2 574 665</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16	11 006	14 650
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 006</b>	<b>14 650</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 780 800</b>	<b>2 589 315</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 780 800</b>	<b>12 589 315</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 17	225 000	225 000
Beholdning av egne aksjer	17		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen innskutt egenkapital	10	2 472 604	2 472 604
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 697 604</b>	<b>2 697 604</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	10	5 407 054	5 584 098
Udekket tap	10, 11, 12	2 288 264	2 637 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 118 790</b>	<b>2 946 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 816 394</b>	<b>5 643 894</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	1 210 045	1 528 406
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 210 045</b>	<b>1 528 406</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7, 13	4 389 463	4 674 187
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 389 463</b>	<b>4 674 187</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 599 508</b>	<b>6 202 593</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	317 872	49 470
Betalbar skatt	8		
Kortsiktig konserngjeld	14, 15		645 332
Annen kortsiktig gjeld		47 026	48 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>364 898</b>	<b>742 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 964 406</b>	<b>6 945 421</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 780 800</b>	<b>12 589 315</b>



# Årsregnskap 2024 Europagruppen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 985 050 732



### EUROPAGRUPPEN AS

#### RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	917 846	875 143
Verdijustering investeringseiendom	1, 2	0	1 400 000
Andre driftsinntekter	1, 3	893	22 775
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>918 739</b>	<b>2 297 917</b>
Varekostnad		159 899	182 645
Verdijustering investeringseiendom	2	226 980	0
Annen driftskostnad	5, 6	294 335	228 319
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>681 214</b>	<b>410 964</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>237 525</b>	<b>1 886 953</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt		4 379	3 655
Rentekostnad	7	385 091	359 264
Annen rentekostnad		2 674	1 175
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-383 386</b>	<b>-356 784</b>
Resultat før skattekostnad		-145 861	1 530 169
Skattekostnad på resultat	8	-318 361	336 637
<b>Resultat</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>9, 10, 11, 12</b>	<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	10	349 544	1 091 999
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	10	-177 044	0
Avsatt konsernbidrag		0	101 533
<b>Sum overføringer</b>		<b>172 500</b>	<b>1 193 532</b>



## EUROPAGRUPPEN AS

### BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investeringseiendom	2, 7, 13	10 000 000	10 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	4	0	22 775
Andre kortsiktige fordringer	7	18 706	13 527
Fordring på selskap i samme konsern	14, 15	1 751 088	2 538 363
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 769 794</b>	<b>2 574 665</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	16	11 006	14 650
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 780 800</b>	<b>2 589 315</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 780 800</b>	<b>12 589 315</b>



## EUROPAGRUPPEN AS

### BALANSE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	10, 17	225 000	225 000
Annen innskutt egenkapital	10	2 472 604	2 472 604
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>2 697 604</strong>	<strong>2 697 604</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Fond for vurderingsforskjeller	10	5 407 054	5 584 098
Udekket tap	10, 11, 12	-2 288 264	-2 637 808
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>3 118 790</strong>	<strong>2 946 290</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>5 816 394</strong>	<strong>5 643 894</strong>
<strong>GJELD</strong>			
Utsatt skatt	8	1 210 045	1 528 406
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>1 210 045</strong>	<strong>1 528 406</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3, 7, 13	4 389 463	4 674 187
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>4 389 463</strong>	<strong>4 674 187</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	4	317 872	49 470
Gjeld til selskap i samme konsern	14, 15	0	645 332
Annen kortsiktig gjeld		47 026	48 026
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>364 898</strong>	<strong>742 828</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>5 964 406</strong>	<strong>6 945 421</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>11 780 800</strong>	<strong>12 589 315</strong>

Brumunddal, 19.11.2025  
Styret i Europagruppen AS

\_\_\_\_\_  
Rolf Arne Høyen  
Styrets leder/daglig leder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### EUROPAGRUPPEN AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-145 861	1 530 169
Periodens betalte skatt		0	22 074
Endring i kundefordringer		22 775	-22 775
Endring i leverandørgjeld		268 402	11 971
Poster klassifisert som invest.- eller finans.aktiviteter		0	-1 400 000
Endring i andre tidsavgrensingsposter		135 764	-39 518
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>281 079</b>	<b>57 774</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	285 111
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	15	284 724	306 148
Utbetalinger av konsernbidrag		0	32 063
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-284 724</b>	<b>-53 100</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-3 645	4 674
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		14 650	9 976
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>11 005</b>	<b>14 650</b>



## Europagruppen AS

985 050 732

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet

Ved implementering av IFRS er effekten resultatført da selskapet går under reglene for små foretak.

### Konsern

Europagruppen AS er 100% datter av Høyen Eiendom AS som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker Kommune. Konsernregnskapene kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for selskap i samme konsern.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester resultatføres når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto



## Europagruppen AS

985 050 732

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.

### Investerings eiendom

Investerings eiendommer, inkludert investerings eiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investerings eiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.

Overføring til eller fra kategorien investerings eiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investerings eiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter og kostnader ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investerings eiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investerings eiendom, forblir den en investerings eiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstillende krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

### Bruk av estimater - Viktige kilder til estimerings usikkerhet og skjønsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimerings usikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investerings eiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendoms meglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note for investerings eiendom.

### Virkelig verdi av investerings eiendommer

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investerings eiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investerings eiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type



## **Europagruppen AS**

**985 050 732**

eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

### **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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### **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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### **Endring av regnskapsprinsipp**

Verdivurdering investeringseiendommer er i tidligere årsregnskap klassifisert under finansinntekt/-kostnad. Verdivurdering er nå innarbeidet i driftsresultat som annen driftsinntekt/-kostnad. Sammenligningstallene er omarbeidet.

### **Feil i tidligere år**

Eventuelle feil i tidligere års regnskap korrigeres mot egenkapitalen hvis de er vesentlige. Det er ikke avdekket feil i tidligere års regnskap i 2024.



### Europagruppen AS

985 050 732

#### Note 1 Driftsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie av eiendom	917 846	875 143
Verdijustering investeringseiendom	0	1 400 000
Andre inntekter	893	22 775
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>918 739</b>	<b>2 297 917</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	918 739	2 297 917
<b>Sum</b>	<b>918 739</b>	<b>2 297 917</b>

Andre inntekter består av verdijustering av eiendommer til virkelig verdi samt viderefakturering av tjenester.

#### Note 2 Investeringseiendom

	Investerings- eiendommer
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	2 840 900
Tilgang / avgang 2024	226 980
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>3 067 880</b>
Verdijustering pr. 01.01.2024	7 159 100
<b>Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>	<b>10 226 980</b>
Verdijustering 2024	-226 980
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>10 000 000</b>
Økonomisk levetid	0-5 år

Det er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 226 980 i år.

Alle eiendommene eies av selskapet. Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og/eller for verdistigning i kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi.

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne type investeringseiendommer og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Markedsverdi er vurdert ut fra beliggenhet, teknisk verdi og avkastningsverdi basert på faktiske leieinntekter, med fradrag for (vurderte) årlige eierkostnader. Leilighetene kan selges enkeltvis, forutsatt at eiendommen blir seksjonert med leilighets-seksjoner.

De verdier som fremkommer tilsvarer antatte markedsverdier i transaksjoner mellom uavhengige parter.



<b>Europagruppen AS</b>	<b>985 050 732</b>	
<b>Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Realrente	2,00%	2,00%
Objektrisiko	2,00%	2,00%
Markedsrisiko	1,50%	1,50%
Eiendomsrisiko	2,00%	2,00%
Renteglidning	0,00%	0,00%
<b>Realavkastningskrav</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,50%</b>

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den periode gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengige verdsettelsen ble foretatt i november 2024.

Investeringseiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investeringseiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

Resultat fra investeringseiendommer bokført til virkelig verdi	2024	2023
Leieinntekter	897 795	875 143
Direkte kostnader som genererer leieinntekter	26 934	258 694
Direkte kostnader som ikke genererer leieinntekter	95 276	151 462
<b>Resultat</b>	<b>775 585</b>	<b>464 987</b>

### Note 3 Offentlig tilskudd

Selskap i konsernet har gjennom ordninger i Husbanken mottatt tilskudd i forbindelse med etablering av utleieboliger i kommunen. Prosjektene har fått lån og tilskudd fra Husbanken i samsvar med Husbankens retningslinjer.

Europagruppen as har ikke lån i Husbanken og heller ikke mottatt tilskudd.



### Europagruppen AS

985 050 732

#### Note 4 Transaksjoner med nærstående part

##### Inntekter i 2024:

	2024	2023
Viderefakturering	893	22 775

##### Kostnader i 2024:

	2024	2023
Kjøp av tjenester	151 781	85 875

Transaksjoner med nærstående parter er i all hovedsak kjøp av tjenester samt viderefakturering til morselskapet.

#### Note 5 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

#### Note 6 Lønnskostnader

Europagruppen AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 37 500 ink mva. Beløpet inkluderer teknisk bistand ved årsoppgjør.

#### Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Sum	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 389 463	4 674 187
Sum	4 389 463	4 674 187
Investerings eiendom	10 000 000	10 000 000
Sum	10 000 000	10 000 000

Det finnes ikke garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført.

Side 11



## Europagruppen AS

985 050 732

## Note 8 Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt	0	28 637	
Endring i utsatt skatt	-318 361	308 000	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-318 361</b>	<b>336 637</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-145 861	1 530 169	
Endring i midlertidige forskjeller	226 980	-1 400 000	
Avgitt konsernbidrag	0	-130 170	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-81 119	0	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	0	28 637	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-28 637	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	6 720 319	6 947 299	226 980
<b>Sum</b>	<b>6 720 319</b>	<b>6 947 299</b>	<b>226 980</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 220 112	-1 301 231	-81 119
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 301 231	1 301 231
<b>Sum</b>	<b>5 500 207</b>	<b>6 947 299</b>	<b>1 447 092</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 210 045</b>	<b>1 528 406</b>	<b>318 361</b>

## Note 9 Enkelttransaksjoner

Etter selskapets vurdering har det ikke vært store enkelttransaksjoner som kreves opplyst om.

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	225 000	2 472 604	5 584 098	-2 637 808	5 643 894
Årets resultat			-177 044	349 544	172 500
Pr 31.12.2024	225 000	2 472 604	5 407 054	-2 288 264	5 816 394

Side 12



## Europagruppen AS

985 050 732

### Note 11 Hendelser etter balansedagen

Konsernet har refinansiert en vesentlig del av finansieringen sin i 2025, hvor gjeldsstrukturen er endret, slik at mange mindre lån er samlet i ett stort engasjement. I den forbindelse har selskapet stilt pantesikkerhet for gjelden, som er opptatt i Sparebank1 Østlandet.

Ut over dette er det ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som har betydning for vurderingen av selskapets finansielle stilling og resultat.

### Note 12 Betingede utfall

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.

### Note 13 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og eiendomsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.

#### Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

#### Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.



## Europagruppen AS

985 050 732

### Note 14 Nærstående part

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.

### Note 15 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 751 088	2 538 363
<b>Sum</b>	<b>1 751 088</b>	<b>2 538 363</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	645 332
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>645 332</b>

### Note 16 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

Det er ikke benyttet del av kassekreditt eller andre trekkrettigheter.

### Note 17 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Europagruppen AS pr. 31.12 består av:

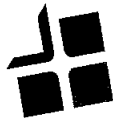
	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	225	1 000,0	225 000
<b>Sum</b>	<b>225</b>		<b>225 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
HØYEN EIENDOM AS	225	100,0	100,0

Styreleder Rolf Arne Høyen eier gjennom Rahøyen Holding AS 100% av Høyen Eiendom AS.



## Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR  
Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Europagruppen AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Europagruppen AS, som viser et overskudd på 172 500 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### *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*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. 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.



## Revisjonsforum AS

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 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.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 20. november 2025

**Revisjonsforum AS**

  
Jan Åge Gjerstad  
statsautorisert revisor