



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	982 603 218
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSGRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Fr Nansens plass 11 9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	KPMG AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	3 220 000	6 605 251
Annen driftsinntekt	12, 13	5 645 078	7 452 394
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 865 078</b>	<b>14 057 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 098 902	900 080
Lønnskostnad	10	9 839 570	7 988 237
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	10	2 014 374	1 055 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 952 846</b>	<b>9 944 136</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 087 768</b>	<b>4 113 509</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 990 786	1 178 004
Annen finansinntekt		10 712	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 001 498</b>	<b>1 178 004</b>
Annen rentekostnad		8 037 747	5 079 377
Annen finanskostnad		10 794	1 203 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 048 541</b>	<b>6 282 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 047 043</b>	<b>-5 104 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 134 811</b>	<b>-991 152</b>
Skattekostnad på resultat	9, 14	-2 217 784	-213 689
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 917 027</b>	<b>-777 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 917 027</b>	<b>-777 463</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 917 026</b>	<b>-777 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-7 917 026	-777 461



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-7 917 026	-777 461



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	2 685 162	467 378
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 685 162</b>	<b>467 378</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	246 855 569	246 855 569
Lån til foretak i samme konsern		61 506 133	58 569 163
Investeringer i tilknyttet selskap		4 601 389	3 987 876
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		12 377 174	11 714 004
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>325 340 265</b>	<b>321 126 612</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>328 025 427</b>	<b>321 593 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 8	8 239 645	8 957 483
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer	8	123 655 754	107 681 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 895 399</b>	<b>116 639 127</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 240 940	481 147
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 240 940</b>	<b>481 147</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>137 136 339</b>	<b>117 120 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 161 766</b>	<b>438 714 264</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 5	369 000	369 000
Overkurs	1	126 817 578	126 817 578
Annen innskutt egenkapital		2 203 424	2 203 424
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>129 390 002</b>	<b>129 390 002</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	93 610 183	101 527 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 610 183</b>	<b>101 527 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>223 000 185</b>	<b>230 917 211</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser		-18 569	
Utsatt skatt	9, 14		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>-18 569</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		2 616 000	14 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	229 276 315	216 981 223
Langsiktig gjeld til konsernselskap		135 290 131	97 772 587
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>367 182 446</b>	<b>328 753 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>367 163 877</b>	<b>328 753 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Leverandørgjeld	8	2 870 560	346 867
Betalbar skatt	9, 14		
Skyldig offentlige avgifter		925 383	591 054
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	4 598 609	1 824 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 394 552</b>	<b>2 762 663</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		375 558 429	331 516 473
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 558 614</b>	<b>562 433 684</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	137 034 000	347 970 000
Annen driftsinntekt	1	14 675 000	23 413 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>151 709 000</b>	<b>371 383 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		144 519 000	310 197 000
Lønnskostnad	2	24 177 000	24 706 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 000	9 000
Annen driftskostnad	2	6 519 000	7 103 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>175 224 000</b>	<b>342 015 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 515 000</b>	<b>29 368 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-4 675 000	-7 121 000
Annen renteinntekt		5 470 000	1 178 000
Annen finansinntekt		21 000	1 209 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816 000</b>	<b>-4 734 000</b>
Annen rentekostnad		12 607 000	6 879 000
Annen finanskostnad		7 000	1 206 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 614 000</b>	<b>8 085 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 798 000</b>	<b>-12 819 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 313 000</b>	<b>16 549 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 566 000	5 271 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-28 747 000</b>	<b>11 278 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-28 747 000</b>	<b>11 278 000</b>
Minoritetsinteresser	10	-128 000	-217 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 619 000</b>	<b>11 495 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		28 619 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital			11 495 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 619 000</b>	<b>11 495 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	4 434 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 434 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	4	15 000	24 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	126 973 000	120 321 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	35 549 000	45 109 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	15 904 000	10 635 000
Andre fordringer	6	12 589 000	1 079 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>191 015 000</b>	<b>177 144 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 464 000</b>	<b>177 168 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	8	438 688 000	559 977 000
<b>Sum varer</b>		<b>438 688 000</b>	<b>559 977 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 323 000	32 417 000
Andre fordringer		20 000	3 023 000
Konsernfordringer		70 339 000	67 615 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>116 682 000</b>	<b>103 055 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 225 000	1 499 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 225 000</b>	<b>1 499 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 595 000</b>	<b>664 531 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>765 059 000</b>	<b>841 699 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	369 000	369 000
Overkurs	10	126 818 000	126 818 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 129 000	4 129 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>131 316 000</b>	<b>131 316 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10, 12, 13	19 283 000	53 394 000
Minoritetsinteresser		1 119 000	609 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 402 000</b>	<b>54 003 000</b>

##### Sum egenkapital

**151 718 000**      **185 319 000**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	0	2 480 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 480 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	253 696 000	258 981 000
Langsiktig konserngjeld	7	335 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 581 000	22 795 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 612 000</b>	<b>281 776 000</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**264 612 000**      **284 256 000**

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	249 277 000	313 459 000
Leverandørgjeld		46 986 000	32 905 000
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter		2 596 000	2 662 000
Annen kortsiktig gjeld		49 870 000	23 098 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>348 729 000</b>	<b>372 124 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>613 341 000</b>	<b>656 380 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>765 059 000</b>	<b>841 699 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13	15 000 000	



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 754144

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 603 218  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSGRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 11  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: KPMG AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 28.10.2024



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	12	3 220 000	6 605 251
Annen driftsinntekt	12, 13	5 645 078	7 452 394
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 865 078</b>	<b>14 057 645</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		3 098 902	900 080
Lønnskostnad	10	9 839 570	7 988 237
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	10	2 014 374	1 055 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 952 846</b>	<b>9 944 136</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 087 768</b>	<b>4 113 509</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 990 786	1 178 004
Annen finansinntekt		10 712	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 001 498</b>	<b>1 178 004</b>
Annen rentekostnad		8 037 747	5 079 377
Annen finanskostnad		10 794	1 203 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 048 541</b>	<b>6 282 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 047 043</b>	<b>-5 104 661</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	9, 14	-10 134 811	-991 152
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 917 027</b>	<b>-777 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 917 027</b>	<b>-777 463</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
		-7 917 026	-777 461
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-7 917 026	-777 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 917 026</b>	<b>-777 461</b>



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	14	2 685 162	467 378
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 685 162</b>	<b>467 378</b>
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	246 855 569	246 855 569
Lån til foretak i samme konsern		61 506 133	58 569 163
Investeringer i tilknyttet selskap		4 601 389	3 987 876
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		12 377 174	11 714 004
Investeringer i aksjer og andeler	4		
Andre langsiktige fordringer	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>325 340 265</b>	<b>321 126 612</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>328 025 427</b>	<b>321 593 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2, 7		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2, 8	8 239 645	8 957 483
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer	8	123 655 754	107 681 644
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 895 399</b>	<b>116 639 127</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	5 240 940	481 147
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 240 940</b>	<b>481 147</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>137 136 339</b>	<b>117 120 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 161 766</b>	<b>438 714 264</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 5	369 000	369 000
Overkurs	1	126 817 578	126 817 578
Annen innskutt egenkapital		2 203 424	2 203 424
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>129 390 002</b>	<b>129 390 002</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1	93 610 183	101 527 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>93 610 183</b>	<b>101 527 209</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>223 000 185</b>	<b>230 917 211</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser		-18 569	
Utsatt skatt	9, 14		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>-18 569</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån		2 616 000	14 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	229 276 315	216 981 223
Langsiktig gjeld til konsernselskap		135 290 131	97 772 587
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>367 182 446</b>	<b>328 753 810</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>367 163 877</b>	<b>328 753 810</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Leverandørgjeld	8	2 870 560	346 867
Betalbar skatt	9, 14		
Skyldig offentlige avgifter		925 383	591 054
Kortsiktig konserngjeld	8		
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	4 598 609	1 824 742
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 394 552</b>	<b>2 762 663</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>375 558 429</b>	<b>331 516 473</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>598 558 614</b>	<b>562 433 684</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	137 034 000	347 970 000
Annen driftsinntekt	1	14 675 000	23 413 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>151 709 000</b>	<b>371 383 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		144 519 000	310 197 000
Lønnskostnad	2	24 177 000	24 706 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 000	9 000
Annen driftskostnad	2	6 519 000	7 103 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>175 224 000</b>	<b>342 015 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 515 000</b>	<b>29 368 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	-4 675 000	-7 121 000
Annen renteinntekt		5 470 000	1 178 000
Annen finansinntekt		21 000	1 209 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>816 000</b>	<b>-4 734 000</b>
Annen rentekostnad		12 607 000	6 879 000
Annen finanskostnad		7 000	1 206 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 614 000</b>	<b>8 085 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 798 000</b>	<b>-12 819 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 566 000	5 271 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-28 747 000</b>	<b>11 278 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-28 747 000</b>	<b>11 278 000</b>
Minoritetsinteresser	10	-128 000	-217 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-28 619 000</b>	<b>11 495 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		28 619 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital			11 495 000



Sum overføringer og  
disponeringer

28 619 000

11 495 000



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	4 434 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 434 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	4	15 000	24 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 000</b>	<b>24 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	126 973 000	120 321 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	35 549 000	45 109 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	15 904 000	10 635 000
Andre fordringer	6	12 589 000	1 079 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>191 015 000</b>	<b>177 144 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 464 000</b>	<b>177 168 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter under utførelse	8	438 688 000	559 977 000
<b>Sum varer</b>		<b>438 688 000</b>	<b>559 977 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 323 000	32 417 000
Andre fordringer		20 000	3 023 000
Konsernfordringer		70 339 000	67 615 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>116 682 000</b>	<b>103 055 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	14 225 000	1 499 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>14 225 000</b>	<b>1 499 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 595 000</b>	<b>664 531 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>765 059 000</b>	<b>841 699 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	369 000	369 000
Overkurs	10	126 818 000	126 818 000
Annen innskutt egenkapital	10	4 129 000	4 129 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>131 316 000</b>	<b>131 316 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10, 12, 1	19 283 000	53 394 000
Minoritetsinteresser		1 119 000	609 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 402 000</b>	<b>54 003 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 718 000</b>	<b>185 319 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	0	2 480 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>0</b>	<b>2 480 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	253 696 000	258 981 000
Langsiktig konserngjeld	7	335 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 581 000	22 795 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 612 000</b>	<b>281 776 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>264 612 000</b>	<b>284 256 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	249 277 000	313 459 000
Leverandørgjeld		46 986 000	32 905 000
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter		2 596 000	2 662 000
Annen kortsiktig gjeld		49 870 000	23 098 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>348 729 000</b>	<b>372 124 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>613 341 000</b>	<b>656 380 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>765 059 000</b>	<b>841 699 000</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	13	15 000 000	



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
10

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

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.



Organisasjonsnr: 982 603 218  
EIENDOMSGRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Eiendomsgruppen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsgruppen AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo document key: 7V0XW-EDBA4-7WPZE-GXTUE-UH4QN-7Q26E



Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



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.

Tromsø, 5. juni 2024

KPMG AS

Trond Larssen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7V0XW-EDBA4-7WPZE-GX1UE-UH4QN-7Q26E



# 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."

## Larsen, Trond

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-3651437

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-05 14:00:58 UTC



Penneo DokumentID: 7V0XW-EDBA4-7WPZE-GX1UE-UH4QN-7Q26E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## Eiendomsgruppen AS – Årsberetning 2023

### VIRKSOMHETENS ART

Konsernet Eiendomsgruppen AS driver med utvikling, oppføring og salg av leilighetsprosjekter. Konsernet har sin hovedvirksomhet i 4 regioner i Norge.

- Tromsø: Eiendomsgruppen Nord-Norge AS
- Trondheim: Eiendomsgruppen Trondheim AS og Eiendomsgruppen Utvikling – Trondheim AS
- Lillestrøm: Eiendomsgruppen Oslo AS og Eiendomsgruppen Utvikling AS
- Stavanger: Eiendomsgruppen Vest AS

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for denne forutsetningen ligger en forventning om en gradvis bedring i markedet og etterspørsel etter leiligheter i 2024 og fremover. Dette vil gi et grunnlag for igangsetting av konsernets planlagte prosjekter som er nødvendig for konsernets videre drift. Det vises også til vurderinger under styrets vurdering av fremtidig utvikling.

### ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Det har ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Samarbeidet med de ansatte har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

### MILJØRAPPORTERING

Selskapets styre er ikke kjent med at selskapet eller konsernets virksomhet for øvrig medfører noen vesentlig forurensning eller utslipp som kan være skadelig for det ytre miljø.

### LIKESTILLING

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det har vært 3 ansatte i selskapet, hvorav ingen kvinner. I selskapets styre er ingen kvinner representert. I konsernet var det ved utgangen av regnskapsåret 14 ansatte, av disse var 1 kvinne.

### FORSIKRING

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

### ÅPENHETSLOVEN

1. juli 2022 trådte den nye åpenhetsloven i kraft. Loven har som hensikt å fremme virksomhetens respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Den skal også sikre allmennhetens tilgang på relevant informasjon fra virksomheter og hvordan de håndterer negative konsekvenser knyttet til dette. Styret i Eiendomsgruppen AS har vedtatt at konsernet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven, og konsernets redegjørelse etter loven er publisert på våre nettsider ([www.eiendomsgruppen.no](http://www.eiendomsgruppen.no)).

### STYRETS VURDERING AV FREMTIDIG UTVIKLING

Markedet i 2023 var vanskelig med svært få solgte leiligheter i utbyggingsprosjektene. Dette gjelder først og fremst prosjekt «Lønnegaarden Terrasse» (Jessheim) hvor det ved



overlevering i juni 2023 fortsatt gjenstod mange usolgte leiligheter. Dette førte til at konsernet ble belastet med betydelige ekstrakostnader siste halvdel av 2023.

Konsernet overleverte også «Parkvegen Panorama» på Stjørdal i mars 2023. Dette prosjektet består av 27 leiligheter hvorav 7 fortsatt var usolgt ved overlevering. Ved utgangen av året var fortsatt 6 usolgte, mens ved avleggelse av regnskapet var dette tallet redusert til 4.

Begge nevnte prosjekter har salgsforsikring.

Den betydelige renteoppgangen i 2023 har bidratt til en kraftig økning i rentekostnader, samtidig som det har hatt en negativ påvirkning på etterspørselen etter leiligheter. I sum har dette resultert i et betydelig regnskapsmessig underskudd i 2023 og en utfordrende likviditetssituasjon for konsernet. Styret har derfor i løpet av året og som fortsetter inn i 2024 iverksatt nødvendige tiltak for å redusere kostnader, balansen og sikre likviditet. Dette innebærer både salg av ikke-driftsrelaterte eiendeler og tomter med utviklingsprosjekter. Konsernbalansen er i løpet av 2023 redusert med ca. 100 mill.

Konsernet igangsatte første byggetrinn i prosjekt Horisont på Fetsund i 1. kvartal 24, og det planlegges at trinn 2 (27 leiligheter) vil bli igangsatt i løpet av 2024. Av totalt 49 leiligheter i 1. byggetrinn var 42 solgt ved igangsetting.

Konsernet har også prosjekt Langgata Pluss under planlegging. Dette prosjektet består av 58 leiligheter, beliggende i Sandnes sentrum. Prosjektet har salgsforsikring og er lagt ut for salg. Basert på prosjektets sentrale beliggenhet, og at det består av små leiligheter har vi forventninger om at det vil selge godt i markedet.

Det er grunn til å anta at 2024 vil vise en positiv etterspørsel etter konsernets leiligheter.

Med disse vurderinger som bakgrunn, og med grunnlag i konsernets resultat – og likviditetsprognoser, mener styret at forutsetningen om fortsatt drift kan legges til grunn for årsregnskapet 2023.

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Omsetningen i selskapet i 2023 ble 8,9 mill. mot 14,1 mill. i 2022. Tilsvarende tall for konsern var 151,7 og 371,4 mill. Ordinært resultatet før skatt ble for selskapet i 2023 negativt med kr 10,1 mill. mot - 0,9 mill. i 2022. Tilsvarende tall for konsern var kr -35,3 mill. og 16,5 mill. Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.23 var kr 5,2 mill. mot kr 0,5 mill. i 2022. Tilsvarende tall for konsernet var kr 14,1 og kr 1,5 mill. Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes virksomhetens art og den regnskapsmessige behandlingen av prosjekter. Konsernet kan pr. 31.12.2023 nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av sine omløpsmidler. Totalkapitalen i selskapet var ved utgangen av året 598,6 mill. mot 562,4 mill. i 2022. For konsern var tilsvarende tall kr 694,6 mill. og kr 841,7 mill. Egenkapitalen i selskapet var 31.12.2023 kr 223,0 mill. mot kr 230,9 mill. året før. Tilsvarende tall for konsern var kr 151,7 mill. og kr 185,3 mill.





**Eiendomsgruppen AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-F33SY-DC0AX-N08TQ



## Eiendomsgruppen AS

Års- og konsernregnskap for 2023

### Resultatregnskap

(tall i 1000)

Mor				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
3 220	6 605	Salgsinntekt	1	137 034	347 970
5 645	7 452	Annen driftsinntekt	1	14 675	23 413
<b>8 865</b>	<b>14 057</b>	<b>Sum inntekter</b>		<b>151 708</b>	<b>371 383</b>
3 099	900	Varekostnad		144 519	310 197
9 840	7 988	Lønnskostnad	2	24 177	24 706
0	0	Avskrivning på varige driftsmidler	4	9	9
2 014	1 056	Annen driftskostnad	2	6 519	7 103
<b>14 953</b>	<b>9 944</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>175 224</b>	<b>342 015</b>
<b>-6 088</b>	<b>4 113</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-23 516</b>	<b>29 368</b>
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	-4 675	-7 121
3 991	1 178	Annen renteinntekt		5 470	1 178
11	708	Annen finansinntekt		21	1 209
8 038	5 787	Annen rentekostnad		12 607	6 879
11	1 203	Annen finanskostnad		8	1 206
<b>-4 047</b>	<b>-5 104</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 798</b>	<b>-12 819</b>
<b>-10 135</b>	<b>-991</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-35 313</b>	<b>16 549</b>
-2 218	-214	Skattekostnad på ordinært resultat	3	-6 566	5 271
<b>-7 917</b>	<b>-777</b>	<b>Ordinært resultat</b>		<b>-28 747</b>	<b>11 278</b>
<b>-7 917</b>	<b>-777</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>-28 747</b>	<b>11 278</b>
		Minoritetens andel av resultatet	10	-137	-217
		Majoritetens andel av resultatet	10	-28 611	11 495

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-N08TQ

**Eiendomsgruppen AS**

Års- og konsernregnskap for 2023

**Balanse**

(tall i 1000)

<b>Mor</b>		<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>Anleggsmidler</b>			
2 685	467	Utsatt skattefordel	3	4 434	0
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Maskiner, inventar og utstyr	4	15	24
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15</b>	<b>24</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
246 856	246 856	Investering i datterselskap	5	0	0
4 601	3 988	Investering i tilknyttet selskap	5	35 549	45 109
1 097	1 079	Andre langsiktige fordringer	6	12 589	1 079
11 299	10 635	Lån til tilknyttet selskap	6, 7	15 904	10 635
61 506	55 318	Langsiktig fordring på konsernselskap	7	126 973	120 321
<b>325 359</b>	<b>317 876</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>191 014</b>	<b>177 144</b>
<b>328 044</b>	<b>318 343</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>195 464</b>	<b>177 168</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
133 397	123 719	Prosjekter under utførelse	8	438 688	559 977
		<b>Fordringer</b>			
8 240	8 957	Kundefordringer		46 323	32 417
123 656	110 933	Fordring på konsernselskap		70 339	67 615
0	0	Andre fordringer		20	3 023
<b>131 895</b>	<b>119 890</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>116 682</b>	<b>103 055</b>
5 241	481	Bankinnskudd og kontanter	9	14 225	1 499
<b>270 533</b>	<b>244 090</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>569 595</b>	<b>664 531</b>
<b>598 577</b>	<b>562 433</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>765 059</b>	<b>841 699</b>

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-V08TQ

**Eiendomsgruppen AS**  
Års- og konsernregnskap for 2023**Balanse**

(tall i 1000)

Mor		Egenkapital og gjeld	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
369	369	Aksjekapital	10	369	369
126 818	126 818	Overkurs	10	126 818	126 818
2 203	2 203	Annen innskutt egenkapital	10	4 129	4 129
<b>129 390</b>	<b>129 390</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>131 316</b>	<b>131 316</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
93 610	101 527	Annen egenkapital	10, 12, 13	19 282	53 394
0	0	Minoritetsinteresse	10	1 119	609
<b>93 610</b>	<b>101 527</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 402</b>	<b>54 003</b>
<b>223 000</b>	<b>230 917</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>151 718</b>	<b>185 319</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
0	0	Utsatt skatt	3	0	2 480
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 480</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
135 290	97 773	Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	335	0
2 616	14 000	Øvrig langsiktig gjeld	6	10 580	22 795
229 276	216 981	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6	253 696	258 981
<b>367 182</b>	<b>328 754</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>264 612</b>	<b>281 776</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	249 277	313 459
0	0	Gjeld til selskap i samme konsern	7	0	0
2 871	347	Leverandørgjeld		46 986	32 905
0	0	Betalbar skatt	3	0	0
925	591	Skyldige offentlige avgifter		2 596	2 662
4 599	1 824	Annen kortsiktig gjeld		49 870	23 098
<b>8 395</b>	<b>2 762</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>348 730</b>	<b>372 124</b>
<b>375 577</b>	<b>331 516</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>613 341</b>	<b>656 380</b>
<b>598 577</b>	<b>562 433</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>765 059</b>	<b>841 699</b>

## Styret i Eiendomsgruppen AS

Svein Sivertsen  
styrelederTed Erik Larsen  
daglig leder / styremedlemSkule Elvevold  
styremedlemJohn Harry Renland Gundersen  
styremedlem

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-V08TQ

**Eiendomsgruppen AS**  
Års- og konsernregnskap for 2023**Kontantstrømoppstilling**

(tall i 1000)

<b>Mor</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-10 135	-991	Resultat før skattekostnad	-35 313	16 549
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
0	0	Ordinære avskrivninger	9	9
-9 678	-5 381	Endring varelager/prosjektbeholdning	121 289	63 361
717	-7 273	Endring i kundefordringer	-13 906	-26 909
2 524	-2 620	Endring i leverandørgjeld	14 081	10 031
-613		Resultat finansielle investeringer, TS	4 706	7 120
21 699	9 251	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-8 673	-35 364
<b>4 514</b>	<b>-7 014</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>82 193</b>	<b>34 797</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-664	-1 737	Utbetaling ved langsiktig fordring	0	0
0	0	Netto endring i konsernfordringer	0	0
0	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer og andeler	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0
<b>-664</b>	<b>-1 737</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
12 295	7 960	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	30 293	31 119
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	10 404	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-35 578	0
-11 384	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-74 586	-66 838
0	0	Netto endring i konserngjeld	0	0
0	0	Innbetaling av egenkapital	0	0
0	0	Avsatt konsernbidrag	0	0
<b>911</b>	<b>7 960</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-69 467</b>	<b>-35 719</b>
<b>4 761</b>	<b>-791</b>	<b>Netto endring i kontanter</b>	<b>12 726</b>	<b>-922</b>
<b>481</b>	<b>1 274</b>	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	<b>1 499</b>	<b>2 422</b>
<b>5 241</b>	<b>481</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>14 225</b>	<b>1 499</b>

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-V08TQ



## Regnskapsprinsipper

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

## Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Eiendomsgruppen AS og de datterselskap som er nevnt under note 4. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Ved kjøp av datterselskaper elimineres kostprisen på aksjer i morselskapet mot egenkapitalen i datterselskapet på kjøpstidspunktet. Forskjeller mellom kostpris og netto bokført verdi på kjøpstidspunktet av eiendeler i datterselskapene tillegges de eiendeler merverdien knytter seg til innenfor markedsverdien av disse eiendelene. Den del av kostpris som ikke kan tillegges spesifikk eiendeler representerer goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

Konsernet Eiendomsgruppen AS er et underkonsern i B & E Invest AS-konsernet. Konsernregnskapet til B & E Invest AS kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Tromsø.

## Datterselskap

Investering i datterselskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte er inntektsført i samme år som det er avsatt i datterselskapet. Når utbytte overstiger andel tilbakeholdt resultat etter kjøpet anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

## Tilknyttede selskap

Investering i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Egenkapitalmetoden brukes som prinsipp for vurdering og presentasjon av investeringer i tilknyttet selskaper i konsernregnskapet. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

## Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



## Prosjekter

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning. Fullføringsgraden beregnes ut i fra salgsgrad og ut i fra påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnader.

Totalkostnadene revurderes forløpende. Ikke solgte tomteområder vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på oøntakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld 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 individuell vurdering av den enkelte fordring. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over forventet økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den ørad det er sannsynlig at denne kan bli nytteøørt.

## Kontantstrømoppstilling

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



## Note 1 Salgsinntekter (alle tall i 1000)

Per virksomhetsområde	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Salg prosjekter m.v	3 220	6 605	137 034	347 970
Andre inntekter	5 645	7 452	14 675	23 412
<b>Sum</b>	<b>8 865</b>	<b>14 057</b>	<b>151 708</b>	<b>371 382</b>

  

Geografisk fordeling				
	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Norge	8 865	14 057	151 708	371 382
<b>Sum</b>	<b>8 865</b>	<b>14 057</b>	<b>151 708</b>	<b>371 382</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm. (alle tall i 1000)

Lønnskostnader	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	7 265	7 003	19 980	20 766
Arbeidsgiveravgift	978	581	3 365	2 728
Pensjonskostnader	296	323	965	1 301
Andre ytelser	1 300	81	2 475	1 477
Aktiverte lønnskostnader	0	0	-2 608	-1 567
<b>Sum</b>	<b>9 840</b>	<b>7 988</b>	<b>24 177</b>	<b>24 706</b>

Antall sysselsatte årsverk

	4	4	16	16
--	---	---	----	----

### Ytelser til ledende personer

	Adm. Dir		Styret	
	2023	2022	2023	2022
Bonus			304	
Lønn			2 852	
Annen godtgjørelse			183	
Styrehonorar				1 163

Adm. Dir omfattes av bonusordning som gir rett til bonus på inntil 5 % av overskudd før skatt og avskrivninger i Eiendomsgruppen konsernet. Det er ikke inngått avtale om sluttvederlag.

### Revisjonshonorar

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Revisjon	156	90	563	346
Andre tjenester	166	120	499	540
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>323</b>	<b>210</b>	<b>1 062</b>	<b>886</b>

## Note 3 Skatt (alle tall i 1000)

### Betalbar skatt

Nedenfor er det gitt spesifisering over forskjeller mellom det regnskapsmessige resultat for skattekostnad og årets skattegrunnlag

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-10 135	-991		
Endring i midlertidige forskjeller	5 977	-3 540		
Permanente forskjeller	54	20		
Avgitt/mottatt konsernbidrag	0	0		
Avskåret rentefradrag	0	0		
Anvendelse av fremforbart underskudd	0	0		
Grunnlag betalbar skatt	-4 104	-4 511		
<b>Spesifisering av årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	0	0	0	13 395
Skatt av konsernbidrag	0	0	0	-263
Endring i utsatt skatt	-2 218	-214	-6 566	-7 861
Korrigerings utsatt skatt	0	0	0	0
Ordinær skattekostnad	-2 218	-214	-6 566	5 271



## Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	0	-13	-95	-127
Tilvirkningskontrakter	0	5 990	28 443	76 338
Regnskapsmessige avsetninger	0	0	-25 398	-10 000
Fordringer	15	15	-364	-364
Avskåret rentefradrag	-3 604	-3 604	0	-36 823
Underskudd til fremføring	-8 616	-4 512	-22 741	-17 749
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-12 205</b>	<b>-2 124</b>	<b>-20 155</b>	<b>11 275</b>
Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	0	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0	0
<b>Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>	<b>-12 205</b>	<b>-2 124</b>	<b>-20 155</b>	<b>11 275</b>
<b>Utsatt skatt (+)/fordel(-) (22%)</b>	<b>-2 685</b>	<b>-467</b>	<b>-4 434</b>	<b>2 480</b>

## Note 4 Varige driftsmidler (alle tall i 1000)

### Konsernet

	Bygninger og tomter	Maskiner	Driftsløsere og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	0	3 172	3 172
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 172</b>	<b>3 172</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	3 157	3 157
Tilbakeførte avskrivninger	0	0	0	0
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Årets avskrivninger	0	0	9	9

### Morselskapet

	Driftsløsere og inventar	Sum
Bokført verdi 01.01	0	0
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Årets avskrivning	0	0
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Driftsløsere og inventar 3-5 år

## Note 5 Aksjer og andeler (alle tall i 1000)

### Datterselskap i mor

Selskapets navn	Forretningsskantor	Aksjekapital	Stemmeandel	Eierandel	Bokført verdi i balansen	resultat etter skatt	Selskapets egenkapital
<b>Datterselskap:</b>							
Eiendomsgruppen Oslo AS	Tromsø	1500	100,0 %	100,0 %	37 059	-13 386	99 012
Eiendomsgruppen Trondheim AS	Tromsø	232	100,0 %	100,0 %	37 995	1 326	19 584
Eiendomsgruppen Nord-Norge A	Tromsø	400	95,0 %	95,0 %	140 050	-722	21 636
Eiendomsgruppen Vest AS	Tromsø	1000	100,0 %	100,0 %	28 024	-6 144	29 365
Gjøa Gruppen AS	Tromsø	110	100,0 %	100,0 %	110	-33	91
Ronvikfjellet AS	Tromsø	450	100,0 %	100,0 %	1 750	8	409
Eiendomsgruppen Utvikling Tror	Tromsø	30	90,1 %	90,1 %	1 598	-303	27
Eiendomsgruppen Utvikling AS	Tromsø	300	90,1 %	90,1 %	270	-712	279
<b>Sum</b>		<b>4 022</b>			<b>246 855</b>	<b>-19 965</b>	<b>170 404</b>



Tilknyttet selskap i mor	Forretning- skontor	Aksje- kapital	Stemme- andel	Eierandel	Bokført verdi i balansen	resultat etter skatt	Selskapets egenkapital
Tromsø Bolig AS	Tromsø	500	50,0 %	50,0 %	500	-176	656
Movika 4 AS	Tromsø	30	49,0 %	49,0 %	15	-	30
Plenum Eiendom AS	Tromsø	1003	45,0 %	45,0 %	4 087	614	9 219
<b>Sum</b>					<b>4 601</b>	<b>438</b>	<b>9 904</b>

Oversikt aksjer og andeler eiet av andre konsernselskap:

Selskapets navn	Konsern- relasjon	Forretnings- kontor	Stemme-og eierandel	Eies av	Bokført i balansen	Selskapets resultat etter skatt	Selskapets egenkapital
<b>Aksjer i datterselskap:</b>							
Gjøa Eiendom AS	DatterDatter	Tromsø	100,0 %	Gjøa Gruppen	110	-237	201
Union Bolig	DatterDatter	Tromsø	100,0 %	Gjøa Gruppen	110	-26	173
<b>Sum</b>					<b>220</b>	<b>-263</b>	<b>374</b>

Tilknyttet selskap konsern

Selskapets navn	Sentrumsbolig		Plenum			Sum tilknyttet selskap
	AS	Tromsø Bolig AS	SBN AS	Eiendom AS	Movika 4 AS	
Forretningsskontor		Oslo	Tromsø	Oslo	Tromsø	Tromsø
Anskaffelsestidspunkt		2015	2015	2019	2018	2020
Eierandel / stemmeandel		50,0 %	50,0 %	50,0 %	45,0 %	49,0 %
Anskaffelseskost		22 500	500	15	3 473	-
Balanseført EK på anskaffelsestid		45 000	1 000	30	7 718	-
Mer- mindreverdi		-	-	-	-	-
<b>Inngående balanse</b>		<b>40 380</b>	<b>416</b>	<b>-</b>	<b>4 298</b>	<b>15</b>
Kapitalutvidelse/kjøp/salg						
Andel resultat tidligere år		-4 885	-	-	-	-4 885
Andel resultat 2023		-4 453	-88	-	-135	-4 675
<b>Utgående balanse</b>		<b>31 042</b>	<b>328</b>	<b>-</b>	<b>4 163</b>	<b>35 549</b>

Note 6 Fordringer og gjeld

(alle tall i 1000)

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld som forfaller til betaling om mer enn 5 år	0	0	-	258 981
Gjeld sikret ved pant	229 276	216 981	502 973	572 439
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Prosjekter under utførelse	133 397	123 719	438 688	559 977
<b>Sum</b>	<b>133 397</b>	<b>123 719</b>	<b>438 688</b>	<b>559 977</b>

I forbindelse med Eiendomsgruppen Oslo AS sitt bankengasjement har Eiendomsgruppen AS kausjonert for inntil MNOK 45.

I forbindelse med Eiendomsgruppen Vest AS sitt bankengasjement har Eiendomsgruppen AS kausjonert for inntil MNOK 5.

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Fordringer med forfall om mer enn 1 år	73 902	67 032	155 466	132 035
<b>Andre langsiktige fordringer</b>				
	1 097	1 079	12 589	1 079

Andre langsiktige fordringer knytter seg til merverdikompensasjon for overføring av justeringsrett for offentlig infrastruktur.

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-V087Q



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern  
(alle tall i 1000)

Fordringer	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktig lån til konsernselskap	61 506	55 318	126 973	120 321
Langsiktig lån til tilknyttet selskap	11 299	10 635	15 904	10 635
Kortsiktig fordring på konsernselskap	123 656	110 933	70 339	67 615
<b>Sum</b>	<b>196 461</b>	<b>176 886</b>	<b>213 216</b>	<b>198 571</b>

*Vedrører konsernsjess B & E Invest AS*

Gjeld	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	0	0	0	0
Langsiktig gjeld til konsernselskap	135 290	97 773	335	0
<b>Sum</b>	<b>135 290</b>	<b>97 773</b>	<b>335</b>	<b>0</b>

Penneo document key: ZIV6H-FJ5O2-SK5IZ-E335Y-DC0AX-N08TQ



## Note 8 Prosjekter under utførelse (alle tall i 1000)

	Selskapet		Konsernet	
	2023	2022	2023	2022
Prosjekter under utførelse brutto	133 397	123 719	198 927	519 392
Ferdigstilte ikke solgte boliger	0	0	239 761	40 585
<b>Netto</b>	<b>133 397</b>	<b>123 719</b>	<b>438 688</b>	<b>559 977</b>

Prosjekter under utførelse er vurdert etter prinsippet om løpende avregning.

Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet total kostnader. Totalkostnadene revurderes fortløpende.

Det er pr 31.12.2023 ingen pågående tapsprosjekter

## Note 9 Bankinnskudd (alle tall i 1000)

	Selskapet	Konsernet
	2023	2023
Bundne skattetrekksmidler	613	1 298
<b>Sum</b>	<b>613</b>	<b>1 298</b>

## Note 10 Egenkapital (alle tall i 1000)

### Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.23	369	126 818	2 203	101 527	230 917
Årets resultat	0	0	0	-7 917	-7 917
Årets konsernbidrag	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>369</b>	<b>126 818</b>	<b>2 203</b>	<b>93 610</b>	<b>223 000</b>

### Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01.23	369	126 818	4 129	53 394	609	185 319
Korrigerig ikke medtatt underskuddandel datterselskap 2022				-4 853	0	-4 853
Årets resultat				-28 619	-128	-28 747
<b>Egenkapital pr 31.12.23</b>	<b>369</b>	<b>126 818</b>	<b>4 129</b>	<b>19 922</b>	<b>480</b>	<b>151 718</b>

### Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	3 690	369 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>369 000</b>

### Oversikt over de største aksjonærene per 31.12.2023

	Aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
B & E Invest AS	100	369 000	100,0 %	100,0 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>369 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 11 Pensjoner

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er inngått avtale om innskuddsbasert pensjonsordning for konsernets ansatte. Denne tilfredstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Note 12 Fortsatt drift

Styret og daglig leder bekrefter at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Grunnet et utfordrende marked for nyboliger er det per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet ferdigstilte enheter som er balanseført som varelager. I hovedsak knytter dette seg til Lønnegården Terrasse på Jessheim. Samtidig viser regnskapet negativ årsresultat siste to år og økte rentekostnader. På bakgrunn av markedsutviklingen befinner derfor konsernet seg i en utfordrende likviditetssituasjon.

Styret følger likviditetssituasjonen tett og har sammen med administrasjonen i gang flere tiltak for å styrke likviditeten på kort og lang sikt. Det er i 2024 igangsatt et nytt byggeprosjekt i Fetsund i form av Horisont trinn I, og det jobbes med i gangsettelse av byggetrinn II av samme prosjekt. I tillegg er planlagte enheter i Langgata i Sandnes lagt ut for salg med forventet byggestart i 2024. Ved prosjektstart inngås det salgsforsikringer, som er etablert for både åpne og planlagte prosjekter per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet. Det er et pågående fokus på realisasjon av ferdigstilte enheter, hvor det er indikasjoner på bedring i markedet fremover.

For å fristille likviditet jobbes det også parallelt med mulig realisasjon av anleggsmidler på tvers av konsernet, samt inklusjon av eksterne investorer eller partnere på fremtidige byggeprosjekter. Gjennom naturlig avgang er også antall ansatte redusert i 2024. Det er samtidig dialog med eiere om mulighetene for gjennomføring av emisjon. Dersom styret og ledelsen ikke lykkes med flere av tiltakene vil det være usikkerhet knyttet til konsernets mulighet til fortsatt drift.

## Note 13 Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier

(alle tall i 1000)

	<u>2023</u>
Sikkerhetsstillelser, kausjoner og garantier på vegne av konsernselskaper	15 000

Oppgitt beløp over er formelt avtalt garantibeløp og vil dermed kunne avvike mot gjenværende forpliktelse.



## 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."

### Elvevold, Skule

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-492984

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-05-30 21:25:18 UTC



### Larsen, Ted Erik

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-472315

IP: 213.52.xxx.xxx

2024-05-31 06:49:17 UTC



### Sivertsen, Svein

Styreleder

På vegne av: Eiendomsgruppen AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-533187

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-31 07:34:55 UTC



### Gundersen, John Harry Renland

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsgruppen AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-450988

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-05-31 10:01:35 UTC



Penneo Dokumentnøkket: ZHV6H-FJ5O2-SK5IZ-E33SY-DC0AX-N08TQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>