



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 686 971
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AMALIE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solbergveien
3302 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten André Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 520 000	2 600 000
Sum inntekter		2 520 000	2 600 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 002 300	1 002 300
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		351 315	348 732
Sum kostnader		1 353 615	1 351 032
Driftsresultat		1 166 385	1 248 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	505
Sum finansinntekter		137	505
Annen rentekostnad	2, 4	1 008 655	1 128 073
Sum finanskostnader		1 008 655	1 128 073
Netto finans		-1 008 518	-1 127 568
Resultat før skattekostnad		157 867	121 400
Skattekostnad på resultat	5	34 731	26 708
Årsresultat		123 136	94 692
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 136	94 692
Totalresultat		123 136	94 692
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	123 136	94 692



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		123 136	94 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	20 923 904	21 926 204
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		20 923 904	21 926 204
Andre langsiktige fordringer	2, 4		
Sum anleggsmidler		20 923 904	21 926 204
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2		200 000
Andre kortsiktige fordringer	4	31 277	
Sum fordringer		31 277	200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		46 167	75 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 167	75 774
Sum omløpsmidler		77 444	275 774
SUM EIENDELER		21 001 348	22 201 978

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	6	3 720 000	3 720 000
Annen innskutt egenkapital	6	812 902	812 902
Sum innskutt egenkapital		5 532 902	5 532 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 314	
Udekket tap	6		109 823
Sum opptjent egenkapital		13 314	-109 823
Sum egenkapital		5 546 216	5 423 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	228 805	194 074
Sum avsetninger for forpliktelser		228 805	194 074
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 961 312	14 026 464
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 148 563	2 454 419
Sum annen langsiktig gjeld		15 109 875	16 480 883
Sum langsiktig gjeld		15 338 680	16 674 957
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		100 500	85 124
Annen kortsiktig gjeld		15 953	18 818
Sum kortsiktig gjeld		116 453	103 942
Sum gjeld		15 455 133	16 778 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 001 348	22 201 978



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 330928

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 686 971
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AMALIE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Solbergveien
3302 HOKKSUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten André Lie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 12.03.2026



Organisasjonsnr: 917 686 971
AMALIE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	2 520 000	2 600 000
Sum inntekter		2 520 000	2 600 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 002 300	1 002 300
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		351 315	348 732
Sum kostnader		1 353 615	1 351 032
Driftsresultat		1 166 385	1 248 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	505
Sum finansinntekter		137	505
Annen rentekostnad	2, 4	1 008 655	1 128 073
Sum finanskostnader		1 008 655	1 128 073
Netto finans		-1 008 518	-1 127 568
Resultat før skattekostnad		157 867	121 400
Skattekostnad på resultat	5	34 731	26 708
Årsresultat		123 136	94 692
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 136	94 692
Totalresultat		123 136	94 692
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Konsernbidrag	6		
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	123 136	94 692
Sum overføringer og disponeringer		123 136	94 692



Organisasjonsnr: 917 686 971
AMALIE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3, 4	20 923 904	21 926 204
--------------	------	------------	------------

Maskiner og anlegg	3		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	3		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	3		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		20 923 904	21 926 204
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	2, 4		
------------	------	--	--

Sum anleggsmidler		20 923 904	21 926 204
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	2		200 000
-----------------	---	--	---------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	4	31 277	
------------	---	--------	--

Sum fordringer		31 277	200 000
-----------------------	--	---------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		46 167	75 774
----	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,		46 167	75 774
--------------------------	--	---------------	---------------

kontanter og lignende			
------------------------------	--	--	--

Sum omløpsmidler		77 444	275 774
-------------------------	--	---------------	----------------

SUM EIENDELER		21 001 348	22 201 978
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
--------------	------	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Overkurs	6	3 720 000	3 720 000
----------	---	-----------	-----------

Annen innskutt egenkapital	6	812 902	812 902
----------------------------	---	---------	---------



Sum innskutt egenkapital		5 532 902	5 532 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 314	
Udekket tap	6		109 823
Sum opptjent egenkapital		13 314	-109 823
Sum egenkapital		5 546 216	5 423 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	228 805	194 074
Sum avsetninger for forpliktelse		228 805	194 074
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	12 961 312	14 026 464
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 148 563	2 454 419
Sum annen langsiktig gjeld		15 109 875	16 480 883
Sum langsiktig gjeld		15 338 680	16 674 957
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		100 500	85 124
Annen kortsiktig gjeld		15 953	18 818
Sum kortsiktig gjeld		116 453	103 942
Sum gjeld		15 455 133	16 778 899
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 001 348	22 201 978



Organisasjonsnr: 917 686 971
AMALIE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS
Erik Børresens alle 2
3015 Drammen

Til generalforsamlingen i Amalie Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Amalie Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 23. februar 2026
Cedra Norge AS

Morten Viholmen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-23 14:58:15 UTC+01:00

Morten Viholmen

 **bankID**

NO BankID - 716d43be-560f-4def-a95e-86316c71bf64

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Årsregnskap 2025
for
Amalie Eiendom AS



Resultatregnskap			
Amalie Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	2	2 520 000	2 600 000
Sum driftsinntekter		2 520 000	2 600 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 002 300	1 002 300
Annen driftskostnad		351 315	348 732
Sum driftskostnader		1 353 615	1 351 032
Driftsresultat		1 166 385	1 248 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		137	505
Annen rentekostnad	2, 4	1 008 655	1 128 073
Resultat av finansposter		-1 008 518	-1 127 568
Resultat før skattekostnad		157 867	121 400
Skattekostnad på resultat	5	34 731	26 708
Resultat		123 136	94 692
Årsresultat		123 136	94 692
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	123 136	94 692
Sum overføringer		123 136	94 692

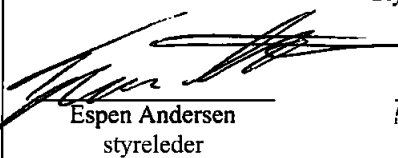


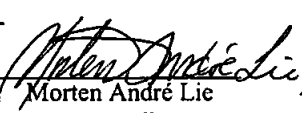
Balanse			
Amalie Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 4	20 923 904	21 926 204
Sum varige driftsmidler		20 923 904	21 926 204
Sum anleggsmidler		20 923 904	21 926 204
Omløpsmidler			
Kundefordringer	2	0	200 000
Andre kortsiktige fordringer	4	31 277	0
Sum fordringer		31 277	200 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		46 167	75 774
Sum omløpsmidler		77 444	275 774
Sum eiendeler		21 001 348	22 201 978

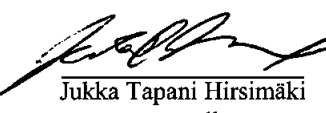


Balanse			
Amalie Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	3 720 000	3 720 000
Annen innskutt egenkapital	6	812 902	812 902
Sum innskutt egenkapital		5 532 902	5 532 902
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	13 314	0
Udekket tap	6	0	-109 823
Sum opptjent egenkapital		13 314	-109 823
Sum egenkapital		5 546 216	5 423 079
Gjeld			
Utsatt skatt	5	228 805	194 074
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	12 961 312	14 026 464
Øvrig langsiktig gjeld	2	2 148 563	2 454 419
Sum annen langsiktig gjeld		15 109 875	16 480 883
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		100 500	85 124
Annen kortsiktig gjeld		15 953	18 818
Sum kortsiktig gjeld		116 453	103 942
Sum gjeld		15 455 133	16 778 899
Sum egenkapital og gjeld		21 001 348	22 201 978

Hokksund, 23.02.2026
Styret i Amalie Eiendom AS


Espen Andersen
styreleder


Morten André Lie
styremedlem


Jukka Tapani Hirsimäki
styremedlem

Amalie Eiendom AS Side 4



Noter til årsregnskapet for 2025

Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av utleie av næringseiendom i Øvre Eiker, og inntektene stammer hovedsakelig fra leieforhold.

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntektene skjer etter hvert som leien påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter 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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Note 2 Mellomværende og transaksjoner med nærstående .

	Leieinntekt		Rentekostnader langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Hokksund Betong AS	2 520 000	2 600 000	94 144	94 649
Sum	2 520 000	2 600 000	94 144	94 649

	Langsiktig gjeld	
	2025	2024
Gjeld til Hokksund Betong AS	2 148 563	2 454 419
Sum	2 148 563	2 454 419

Note 3 Anleggsmidler

	Festerett	Bygninger	Tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	2 215 455	20 911 704	5 220 626	28 347 785
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte anleggsmidler	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	2 215 455	20 911 704	5 220 626	28 347 785
Akk. avskrivninger 01.01.2025	203 000	4 525 955	1 692 626	6 421 581
Årets avskrivninger	44 300	697 000	261 000	1 002 300
Akk. avskrivninger 31.12.2025	247 300	5 222 955	1 953 626	7 423 881
Bokført verdi 31.12.2025	1 968 155	15 688 749	3 267 000	20 923 904
Økonomisk levetid	50 år	30 år	20 år	
Avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær	

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån i Sparebank 1 Sør-Norge, se også note 4.

Note 4 Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kredittinstitusjoner	12 961 312	14 026 464
Sum	12 961 312	14 026 464
Renter til kredittinstitusjoner	914 511	1 033 424
Sum	914 511	1 033 424

Selskapet har gjeld til Sparebank 1 Sør-Norge på kr 12 961 312. Lånet er sikret med pant i eiendommen.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	34 731	26 708
Skattekostnad ordinært resultat	34 731	26 708
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	157 867	121 400
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	79 468	25 522
Anvendelse av fremførbart underskudd	-237 335	-146 922
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 635 260	1 714 728	79 468
Sum	1 635 260	1 714 728	79 468
Akkumulert fremførbart underskudd	-595 240	-832 575	-237 335
Grunnlag for utsatt skatt	1 040 021	882 153	-157 867
Utsatt skatt (22 %)	228 805	194 074	-34 731

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 000 000	3 720 000	812 902	-109 823	5 423 079
Årets resultat				123 136	123 136
Pr 31.12.2025	1 000 000	3 720 000	812 902	13 314	5 546 216



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Amalie Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Morten Lie Holding AS	500	50,0	50,0
Schwenk Norge AS	500	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0