



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 720 425  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 38 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Realinvest AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		47 908	13 986
Annen driftsinntekt		5 515 677	5 085 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 563 585</b>	<b>5 098 986</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	627 957	627 957
Annen driftskostnad	3	1 511 158	33 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 139 115</b>	<b>661 417</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 424 470</b>	<b>4 437 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 792	4 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 792</b>	<b>4 054</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		482 946	517 627
Annen finanskostnad		150 854	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 800</b>	<b>517 627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-629 008</b>	<b>-513 573</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 795 462</b>	<b>3 923 996</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	615 002	863 280
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	2 295 342	3 150 360
Overføringer annen egenkapital	5	-114 882	-89 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 475 669	18 103 626
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 475 669</b>	<b>18 103 626</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 475 669</b>	<b>18 103 626</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			395 876
Andre fordringer		103 882	
<b>Sum fordringer</b>		<b>103 882</b>	<b>395 876</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 395 242</b>	<b>526 584</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 499 124</b>	<b>922 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 974 793</b>	<b>19 026 086</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 504 164	4 619 046
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 504 164</b>	<b>4 619 046</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 604 164</b>	<b>4 719 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	585 112	617 514
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>585 112</b>	<b>617 514</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	1 364 618	7 303 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 364 618</b>	<b>7 303 151</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 949 730</b>	<b>7 920 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 879 231	2 307 958
Skyldige offentlige avgifter		124 686	
Annen kortsiktig gjeld	8	3 416 982	4 078 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 420 899</b>	<b>6 386 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 370 629</b>	<b>14 307 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 974 793</b>	<b>19 026 086</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531147

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 720 425  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 38 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Realinvest AS  
Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 987 720 425  
FALKENBORGVEGEN 38 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		47 908	13 986
Annen driftsinntekt		5 515 677	5 085 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 563 585</b>	<b>5 098 986</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	627 957	627 957
Annen driftskostnad	3	1 511 158	33 460
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 139 115</b>	<b>661 417</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 424 470</b>	<b>4 437 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 792	4 054
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 792</b>	<b>4 054</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		482 946	517 627
Annen finanskostnad		150 854	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>633 800</b>	<b>517 627</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-629 008</b>	<b>-513 573</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	615 002	863 280
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	2 295 342	3 150 360
Overføringer annen egenkapital	5	-114 882	-89 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 180 460</b>	<b>3 060 716</b>



Organisasjonsnr: 987 720 425  
FALKENBORGVEGEN 38 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 475 669	18 103 626
Sum varige driftsmidler		17 475 669	18 103 626

Sum anleggsmidler		17 475 669	18 103 626
-------------------	--	------------	------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer			395 876
Andre fordringer		103 882	
Sum fordringer		103 882	395 876

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 242	526 584
---	--	-----------	---------

Sum omløpsmidler		1 499 124	922 460
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		18 974 793	19 026 086
---------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	4 504 164	4 619 046
Sum opptjent egenkapital		4 504 164	4 619 046

Sum egenkapital		4 604 164	4 719 046
-----------------	--	-----------	-----------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	585 112	617 514
Sum avsetninger for forpliktelser		585 112	617 514

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	7 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	1 364 618	7 303 151
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 364 618</b>	<b>7 303 151</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 949 730</b>	<b>7 920 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	1 879 231	2 307 958
Skyldige offentlige avgifter		124 686	
Annen kortsiktig gjeld	8	3 416 982	4 078 417
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 420 899</b>	<b>6 386 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 370 629</b>	<b>14 307 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 974 793</b>	<b>19 026 086</b>



Organisasjonsnr: 987 720 425  
FALKENBORGVEGEN 38 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1000.00	100000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hoff Handel AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet. Forvaltningshonoraret utgjorde kr. 78 193 i 2024.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10982.00	34991.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13242.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24224.00	34991.00

Note





## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer eller tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>
Anskaffelseskost 01.01.2024	24 901 934
Anskaffelseskost 31.12.2024	24 901 934
Akk.avskrivning 31.12.2024	-7 426 265
Balanseført pr. 31.12.2024	17 475 669



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Årets avskrivninger	627 957
Økonomisk levetid	0-50
Avskrivningsplan	Lineær

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet.

Forvaltningshonoraret utgjorde kr. 78 193 i 2024.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024	2023
Revisjon	10 982	34 991
Annen bistand	13 242	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	647 404	888 563
Endring utsatt skatt	-32 402	-25 283
Årets totale skattekostnad	<u>615 002</u>	<u>863 280</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 795 462	3 923 996
Endring i midlertidige forskjeller	147 284	114 927
Alminnelig inntekt	<u>2 942 746</u>	<u>4 038 923</u>
Ytet konsernbidrag	-2 942 746	-4 038 923
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	<u>2 659 601</u>	<u>2 806 882</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>2 659 601</u>	<u>2 806 882</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	585 112	617 514

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen	Sum
--	--------------	-------	-----



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

		<b>egenkapital</b>	
Egenkapital 01.01.24	100 000	4 619 046	4 719 046
Årsresultat	0	2 180 460	2 180 460
Avgitt konsernbidrag	0	-2 295 342	-2 295 342
Egenkapital 31.12.24	100 000	4 504 164	4 604 164

### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17 475 669	18 103 626

  

<i>Pantsettelse</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld sikret med pant	7 000 000	7 303 151

### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Hoff Handel AS	100	100 %	100 %

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen langsiktig gjeld	1 364 618	7 303 151
Avgitt konsernbidrag	2 942 746	4 038 923
Leverandørgjeld	15 027	0
Sum	<u>4 322 391</u>	<u>11 342 074</u>

Renter er beregnet i henhold til låneavtaler. Nedbetalingsavtale er ikke avtalt.

Mellomværende for 2023 gjaldt tidligere morselskap, Lord Eiendom AS.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falkenborgvegen 38 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DJU20-1KOET-ODRYI-QRN7C-B40KD-OATTQ



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 19:24:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DJJ20-IK0ET-ODRYI-QRN7C-B40KD-OATTQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		47 908	13 986
Annen driftsinntekt		5 515 677	5 085 000
Sum driftsinntekter		<u>5 563 585</u>	<u>5 098 986</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	627 957	627 957
Annen driftskostnad	3	1 511 158	33 460
Sum driftskostnader		<u>2 139 115</u>	<u>661 417</u>
Driftsresultat		<u>3 424 470</u>	<u>4 437 569</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 792	4 054
Rentekostnad til foretak i samme konsern		482 946	517 627
Annen finanskostnad		150 854	0
Netto finansposter		<u>-629 008</u>	<u>-513 573</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 795 462</u>	<u>3 923 996</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>615 002</u>	<u>863 280</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>2 180 460</u>	<u>3 060 716</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	2 295 342	3 150 360
Overføringer annen egenkapital	5	-114 882	-89 644
Sum disponert		<u>2 180 460</u>	<u>3 060 716</u>



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 475 669	18 103 626
Sum varige driftsmidler		17 475 669	18 103 626
Sum anleggsmidler		17 475 669	18 103 626
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	395 876
Andre fordringer		103 882	0
Sum fordringer		103 882	395 876
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 242	526 584
Sum omløpsmidler		1 499 124	922 460
Sum eiendeler		18 974 793	19 026 086



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	4 504 164	4 619 046
Sum opptjent egenkapital		4 504 164	4 619 046
Sum egenkapital		4 604 164	4 719 046
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	585 112	617 514
Sum avsetning for forpliktelser		585 112	617 514
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	7 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	1 364 618	7 303 151
Sum annen langsiktig gjeld		8 364 618	7 303 151
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	1 879 231	2 307 958
Skyldige offentlige avgifter		124 686	0
Annen kortsiktig gjeld	8	3 416 982	4 078 417
Sum kortsiktig gjeld		5 420 899	6 386 375
Sum gjeld		14 370 629	14 307 040
Sum egenkapital og gjeld		18 974 793	19 026 086

31. desember 2024  
Trondheim, 23. mai 2025

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Hans Døsen Hoff  
Styrets leder

Martin Lie-Nordsjø  
Styremedlem

Trine Foosnæs  
Daglig leder



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer eller tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom
Anskaffelseskost 01.01.2024	24 901 934
Anskaffelseskost 31.12.2024	24 901 934
Akk.avskrivning 31.12.2024	-7 426 265
Balanseført pr. 31.12.2024	17 475 669
Årets avskrivninger	627 957
Økonomisk levetid	0-50
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet.

Forvaltningshonoraret utgjorde kr. 78 193 i 2024.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
Revisjon	10 982	34 991
Annen bistand	13 242	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	647 404	888 563
Endring utsatt skatt	-32 402	-25 283
Årets totale skattekostnad	615 002	863 280
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 795 462	3 923 996
Endring i midlertidige forskjeller	147 284	114 927
Alminnelig inntekt	2 942 746	4 038 923
Ytet konsernbidrag	-2 942 746	-4 038 923
Årets skattegrunnlag	0	0



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	2 659 601	2 806 882
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	2 659 601	2 806 882
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	585 112	617 514

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.24	100 000	4 619 046	4 719 046
Årsresultat	0	2 180 460	2 180 460
Avgitt konsernbidrag	0	-2 295 342	-2 295 342
Egenkapital 31.12.24	100 000	4 504 164	4 604 164

### Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2024	2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	17 475 669	18 103 626
<i>Pantsettelsler</i>	2024	2023
Gjeld sikret med pant	7 000 000	7 303 151

### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hoff Handel AS	100	100 %	100 %

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.



## Falkenborgvegen 38 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen langsiktig gjeld	1 364 618	7 303 151
Avgitt konsernbidrag	2 942 746	4 038 923
Leverandørgjeld	15 027	0
Sum	<u>4 322 391</u>	<u>11 342 074</u>

Renter er beregnet i henhold til låneavtaler. Nedbetalingsavtale er ikke avtalt.

Mellomværende for 2023 gjaldt tidligere morselskap, Lord Eiendom AS.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Martin Lie-Nordsjø**

a940fa9a-1cc0-44f1-8b00-c12787c513e2 - 2025-05-23 12:21:53 UTC +03:00  
BankID - 982eac26-6f40-4359-abc3-54c9871fe25f - NO

**Hans Døsen Hoff**

7f99c6cd-c654-4081-b372-f263f785cbec - 2025-05-23 12:20:08 UTC +03:00  
BankID - a44dfb5-9fe9-429e-89f1-61de406331cc - NO

**Trine Foosnæs**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hoff Handel as**

c525c22f-60e3-481d-b659-23b3790fca46 - 2025-05-26 08:22:48 UTC +03:00  
BankID - 2614b3bf-6915-4279-82fa-182a30d10386 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Mona Elisabeth Hoff**

32c18a62-10bc-49a0-a12e-d963773cc146 - 2025-05-27 20:50:17 UTC +03:00  
BankID - 637f5bc7-a49f-4ba7-b305-b812cbbcf402 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/837ea430-50fb-4bea-abb0-dba5c7b7848b>

visma sign  
www.vismasign.com