



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 213 583  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AREIM STORBYEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 10  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line Ødegaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		123 504	50
<b>Sum kostnader</b>		<b>123 504</b>	<b>50</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-123 504</b>	<b>-50</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	6 904 752	314 940
Annen renteinntekt		569	52
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 905 321</b>	<b>314 992</b>
Annen rentekostnad		9 332 002	454 801
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 332 002</b>	<b>454 801</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 426 681</b>	<b>-139 809</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 550 186</b>	<b>-139 859</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 067 554	-31 994
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-7 389 920	
Avgitt konsernbidrag		3 277 454	
Avsatt til annen egenkapital		494 726	-107 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		31 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>31 994</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 5	123 524 535	121 542 588
Lån til foretak i samme konsern	1	104 740 744	114 040 744
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>228 265 279</b>	<b>235 583 332</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 265 279</b>	<b>235 615 326</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		273 089	694 262
Konsernfordringer	1	15 059 612	339 370
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 332 701</b>	<b>1 033 632</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		599 253	3 500 002
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>599 253</b>	<b>3 500 002</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 931 954</b>	<b>4 533 634</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	30 000
Beholdning av egne aksjer			100 276 984



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overkurs		100 206 984	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 301 414</b>	<b>100 301 414</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		386 861	-107 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>386 861</b>	<b>-107 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>100 688 275</b>	<b>100 193 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	111 150	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>111 150</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 003 942	138 600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 003 942</b>	<b>138 600 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>137 115 092</b>	<b>138 600 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 600	906 348
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1	4 201 864	
Annen kortsiktig gjeld		2 182 403	449 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 393 867</b>	<b>1 355 411</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 508 958</b>	<b>139 955 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 546546

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 213 583  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AREIM STORBYEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 10  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Line Ødegaard  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Organisasjonsnr: 932 213 583  
AREIM STORBYEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		123 504	50
<b>Sum kostnader</b>		<b>123 504</b>	<b>50</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-123 504</b>	<b>-50</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	6 904 752	314 940
Annen renteinntekt		569	52
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 905 321</b>	<b>314 992</b>
Annen rentekostnad		9 332 002	454 801
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 332 002</b>	<b>454 801</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 426 681</b>	<b>-139 809</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 550 186</b>	<b>-139 859</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 067 554	-31 994
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-7 389 920	
Avgitt konsernbidrag		3 277 454	
Avsatt til annen egenkapital		494 726	-107 865
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>



Organisasjonsnr: 932 213 583  
AREIM STORBYEIEIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2		31 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>31 994</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4, 5		123 524 535	121 542 588
Lån til foretak i samme konsern	1	104 740 744	114 040 744
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>228 265 279</b>	<b>235 583 332</b>

#### Sum anleggsmidler

		<b>228 265 279</b>	<b>235 615 326</b>
--	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		273 089	694 262
Konsernfordringer	1	15 059 612	339 370
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 332 701</b>	<b>1 033 632</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		599 253	3 500 002
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>599 253</b>	<b>3 500 002</b>

#### Sum omløpsmidler

		<b>15 931 954</b>	<b>4 533 634</b>
--	--	-------------------	------------------

### SUM EIENDELER

		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>
--	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		100 000	30 000
Beholdning av egne aksjer			100 276 984
Overkurs		100 206 984	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 301 414</b>	<b>100 301 414</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		386 861	-107 865
-------------------	--	---------	----------



Sum opptjent egenkapital		386 861	-107 865
Sum egenkapital	3	100 688 275	100 193 549
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	111 150	
Sum avsetninger for forpliktelser		111 150	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 003 942	138 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		137 003 942	138 600 000
Sum langsiktig gjeld		137 115 092	138 600 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 600	906 348
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	1	4 201 864	
Annen kortsiktig gjeld		2 182 403	449 064
Sum kortsiktig gjeld		6 393 867	1 355 411
Sum gjeld		143 508 958	139 955 411
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>



Organisasjonsnr: 932 213 583  
AREIM STORBYEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



**PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**AREIM STORBYEIENDOM AS**  
**ORG.NR. 932 213 583**

Den 10.06.2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Areim Storbyeendom AS, org.nr. 932 213 583 ("Selskapet").

Generalforsamling ble avholdt via sirkulasjon av denne protokollen.

Areim Storbyeendom AS var representert ved eneksjonær Areim Investment Norway 5-1 AS (org.nr 932 213 575).

Dermed var samtlige aksjer og stemmer representert.

Til behandling forelå følgende:

**1. VALG AV MØTELEDER OG PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLL**

Johan Fredrik Bengtsson ble valgt til møteleder og Petter Christian Krohn Falck ble valgt til å undertegne protokollen med møteleder.

**2. GODKJENNING OG INNKALLING AV DAGSORDEN**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

**3. ÅRSREGNSKAP 2024**

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

*Styrets forslag til årsregnskap for 2024 godkjennes.*

**4. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT**

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

*Styrets forslag til disponering av årets resultat godkjennes.*

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER**

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak i tråd med styrets forslag:

*Styrets medlemmer tildeles ikke godtgjørelse for regnskapsåret 2024.*

**5. REVISORS GODTGJØRELSE**

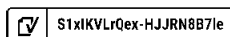
Generalforsamlingen fattet følgende vedtak i tråd med styrets forslag:

*Godtgjørelse til selskapets revisor for regnskapsåret 2024 godkjennes i henhold til regning.*

\*\*\*

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.






Oslo 10.06.2025

Johan Fredrik Bengtsson  
*Møteleder*

Petter Christian Krohn Falck  
*Styremedlem*

 S1xIKVrQex-HJJRN8B7le



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.06.2025 11:41

**SENT BY OWNER:**

Lise Monsen · 10.06.2025 08:45

**DOCUMENT ID:**

HJJRN8B7le

**ENVELOPE ID:**

S1xIKVLRqex-HJJRN8B7le

**DOCUMENT NAME:**

2025-10-06 Generalforsamling Areim Storbyeiendom.pd

f

2 pages

**SHA-512:**

a93e8b8abaae786b1fc78ac39b6c855809651c599d4008

b8fbfcb3372b5d0850827f7cf535aa8382d26caff041002

95b31f4d460335d66d77bd112b806ceabc0

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Petter C Krohn Falck	Signed	11.06.2025 11:05	eID	Norwegian BankID (DOB: 83/06/07)
petter.falck@areim.se	Authenticated	11.06.2025 09:59	Low	IP: 109.74.177.234
JOHAN BENGTTSSON	Signed	13.06.2025 11:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/08/09)
johan.bengtsson@areim.se	Authenticated	13.06.2025 11:39	Low	IP: 78.70.192.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



## Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. 2025-10-06 Generalforsamling Areim Storbyeiendom.pdf-pAdES-rJZKZSIB7ge.pdf (143123 bytes)	a3a12f3765cb1e92e8658b 3ae5c94f2fc0a651b745b9 41eb08c930b466872f7d9e 5c6b6af2e241dd3ce2dfb8 5cee5b04b34d5eb60785d 3311a73c17258553aa1

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## REFERAT FRA STYREMØTE I AREIM STORBYEIENDOM AS

Den 10.06.2025 ble det avholdt styremøte i Areim Storbyeendom AS, org.nr. 932 213 583 ("**Selskapet**") via sirkulasjon av denne protokollen.

Til stede var:

- Styreleder, Johan Fredrik Bengtsson
- Styremedlem, Petter Christian Krohn Falck
- Styremedlem, Anette Elisabet Ekström

Styret var således beslutningsdyktige.

Det var ingen innvendinger mot innkalling eller agenda.

Følgende saker ble behandlet:

### 1. ÅRSREGNSKAP 2024

Selskapets årsregnskap for 2024 ble godkjent.

### 2. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret diskuterte administrasjonens forslag til disponering av årets resultat og godkjente dette enstemmig.

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRETS MEDLEMMER

Styrets medlemmer tildeles ikke godtgjørelse for regnskapsåret 2024.

### 4. REVISORS GODTGJØRELSE

Godtgjørelse til selskapets revisor for regnskapsåret 2024 godkjennes i henhold til regning.

### 5. INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING.

Styret vedtok innkalling til ordinær generalforsamling den 10.06.2025 for behandling av styrets forslag etter reglene om forenklet generalforsamlingsbehandling, jf. Aksjeloven §§5-7 jf. §5-7a.

\*\*\*

Samtlige beslutninger var enstemmige.


Ingen flere saker forelå til behandling og møtet ble hevet.

Oslo 10.06.2025

Johan Fredrik Bengtsson  
Styreleder

Petter Christian Krohn Falck  
Styremedlem

Anette Elisabet Ekström  
Styremedlem

 Hkx7KzLBQle-ryvhlBmXg



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 06:51

**SENT BY OWNER:**

Lise Monsen · 10.06.2025 08:36

**DOCUMENT ID:**

ryvhfIBmxg

**ENVELOPE ID:**

Hkx7KzLBQle-ryvhfIBmxg

**DOCUMENT NAME:**

2025-10-06 Styreprotokoll Areim Storbyeendom.pdf

1 page

**SHA-512:**

7cfdec3c4f023aa57d2f6b37062cbaa32516c8e2995511  
24e622de6aba1098c10b53711ece1f95dc323f7c48abb7  
c0fc6203bd97b2606be6cd4b7196bea66e98

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Petter C Krohn Falck petter.falck@areim.se	✍ Signed Authenticated	10.06.2025 11:59 10.06.2025 11:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 83/06/07) IP: 109.74.177.234
JOHAN BENGTTSSON johan.bengtsson@areim.se	✍ Signed Authenticated	10.06.2025 14:33 10.06.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/09) IP: 78.70.192.122
ANETTE EKSTRÖM anette.ekstrom@areim.se	✍ Signed Authenticated	11.06.2025 06:51 11.06.2025 06:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/08) IP: 79.142.254.222

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )

SHA-512

1. 2025-10-06 Styreprotokoll Areim Storbyeiendom.pdf-pAdES-ryHO78S7lg.pdf (140467 bytes)6fd2b30c48a7fa57ac358be6fde63  
20887039e878c3c1da503395524  
29d29b01e5f4a0e14c8dc2c9a87f  
436f8999bd25d493a137967a7055  
52fce17394b15116

## 📅 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Nygata 4  
1607 Fredrikstad

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Areim Storbyeiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Areim Storbyeiendom 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 (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 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 modifiserer 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.

Oslo, 16.juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 18C3V-8812G-EAU8X-8PXAD-HXUB7-TEPAZ



# 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."

## Grefsrød, Jon-michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-16 07:38:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18C3V-8812G-EAU8X-8PXAD-HXUB7-TEPAZ

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.

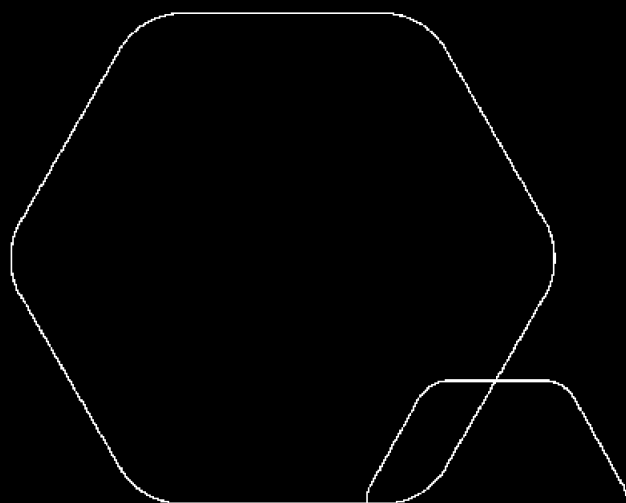
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Areim Storbyeiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 932 213 583

 Hkx7KzLBQle-r1aqG8Bmxg



## RESULTATREGNSKAP

### AREIM STORBYEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftskostnad		123 504	50
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>123 504</b>	<b>50</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-123 504</b>	<b>-50</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	6 904 752	314 940
Annen renteinntekt		569	52
Annen rentekostnad		9 332 002	454 801
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 426 681</b>	<b>-139 809</b>
Resultat før skattekostnad		-2 550 186	-139 859
Skattekostnad på resultat	2	1 067 554	-31 994
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		7 389 920	0
Avsatt konsernbidrag		3 277 454	0
Avsatt til annen egenkapital		494 726	-107 865
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 617 740</b>	<b>-107 865</b>



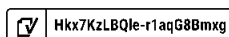
### BALANSE

#### AREIM STORBYEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	2	0	31 994
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>31 994</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4, 5	123 524 535	121 542 588
Lån til foretak i samme konsern	1	104 740 744	114 040 744
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>228 265 279</b>	<b>235 583 332</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>228 265 279</b>	<b>235 615 326</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		273 089	694 262
Konsernfordringer	1	15 059 612	339 370
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 332 701</b>	<b>1 033 632</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		599 253	3 500 002
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 931 954</b>	<b>4 533 634</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>

AREIM STORBYEIENDOM AS

SIDE 3





## BALANSE

### AREIM STORBYEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 000	30 000
Ikke-registrert kapitalforhøyelse		0	100 276 984
Overkurs		100 206 984	0
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 301 414</b>	<b>100 301 414</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		386 861	-107 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>386 861</b>	<b>-107 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>100 688 275</b>	<b>100 193 549</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	2	111 150	0
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	137 003 942	138 600 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 003 942</b>	<b>138 600 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 600	906 348
Konserngjeld	1	4 201 864	0
Annen kortsiktig gjeld		2 182 403	449 064
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 393 867</b>	<b>1 355 411</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 508 958</b>	<b>139 955 411</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>244 197 234</b>	<b>240 148 960</b>

10.06.2025

Styret i Areim Storbyeiendom AS

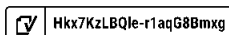
Johan Fredrik Bengtsson  
styreleder

Petter Christian Krohn Falck  
styremedlem

Anette Elisabet Ekström  
styremedlem

AREIM STORBYEIENDOM AS

SIDE 4



Hkx7KzLBQJe-r1aqG8BmXg



## Regnskapsprinsipper

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

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

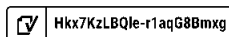
### FORDRINGER

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

## Note 1 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	104 740 744	114 040 744
Andre kortsiktige fordringer konsern	15 059 612	339 370
<b>Sum</b>	<b>119 800 356</b>	<b>114 380 114</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	4 201 864	0
<b>Sum</b>	<b>4 201 864</b>	<b>0</b>

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.





## Note 2 Skatt


<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 067 554	-31 994
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 067 554</b>	<b>-31 994</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 550 186	-139 859
Permanente forskjeller	12 788	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	-505 228	0
Mottatt konsernbidrag	7 389 920	0
Avgitt konsernbidrag	-4 201 864	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-145 429	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-145 429</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-701 372	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-924 410	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 625 782	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Fordringer	556 558	0	-556 558
Andre forskjeller	-51 330	0	51 330
<b>Sum</b>	<b>505 228</b>	<b>0</b>	<b>-505 228</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-145 429	-145 429
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>505 228</b>	<b>-145 429</b>	<b>-650 658</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>111 150</b>	<b>-31 994</b>	<b>-143 145</b>

## Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	30 000	0	100 271 414	-107 865	100 193 549
Årets resultat				-3 617 740	-3 617 740
Konsernbidrag mottatt				7 389 920	7 389 920
Kapitalforhøyelse	70 000	100 206 984	-100 276 984		0
Konsernbidrag avgitt				-3 277 454	-3 277 454
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>100 206 984</b>	<b>-5 570</b>	<b>386 861</b>	<b>100 688 275</b>

 Hkx7KzLBQle-r1aqG8BmXg



## Note 4 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Investering i datterselskap	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Aksjer i Rolf Olsens Vei 30 AS	121 542 588	123 524 535
Sum	121 542 588	123 524 535

## Note 5 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 003 942	138 600 000
Sum	<b>137 003 942</b>	<b>138 600 000</b>

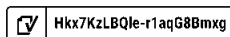
Selskapets lån er sikret med pant pålydende NOK 250 000 000 i Rolf Olsens Vei 30-32, gnr 30, bnr. 158 i Lillestrøm kommune eid av selskapets datterselskap Rolf Olsens Vei 30 AS. Videre er lånet sikret med NOK 250 000 000 i selskapets aksjer i datterselskap og i enkle pengekrav. Det foreligger utover dette en factoringpant pålydende 20 000 000 i Rolf Olsens Vei AS sine leieinntekter.

Selskapet har inngått en swap avtale for rentesikring av inntil kr. 97 000 000 i inntil fem år. Virkelig verdi av swap er per 31.12.24 på NOK 2 077 861.

## Note 6 Lønnskostnader

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller annet administrasjon-, ledelses - eller kontrollorgan.





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 06:50

**SENT BY OWNER:**

Lise Monsen · 10.06.2025 08:36

**DOCUMENT ID:**

r1aqG8Bmxg

**ENVELOPE ID:**

Hkx7KzLBQle-r1aqG8Bmxg

**DOCUMENT NAME:**

ÅR\_Areim Storbyeendom AS\_2024\_til signering.pdf

7 pages

**SHA-512:**

564d7f8c43c679d0b068dc81931af7fd5f059ff797b1fd47

3a18a36ecac94689adde1d9decbeb7f4fc0626648ef8cd8

bb1b73cd0f91e5524b4d66bc40bd65feb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Petter C Krohn Falck petter.falck@areim.se	✍ Signed Authenticated	10.06.2025 11:57 10.06.2025 11:54	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 83/06/07) IP: 109.74.177.234
JOHAN BENGTTSSON johan.bengtsson@areim.se	✍ Signed Authenticated	10.06.2025 14:28 10.06.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/09) IP: 78.70.192.122
ANETTE EKSTRÖM anette.ekstrom@areim.se	✍ Signed Authenticated	11.06.2025 06:50 11.06.2025 06:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/08) IP: 79.142.254.222

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. ÅR_Areim Storbyeiendom AS_2024_til signering.pdf-pAdES-ryHO78S7lg.pdf (151854 bytes)	699b4fb7ef7773830074d0857f63e6f5459d055b4e54f44e78621a2c01ee3e7a78dc4488efacbe9c4698cae1225e87a819c2168bc9aad25f7fe04542d5ff7a3e

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed