



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 207 188  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Elveveien 38  
3262 LARVIK

### 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: Atle Fredheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### 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, 09.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	2	1 159 943	1 137 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 159 943</b>	<b>1 137 199</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	3	365 832	365 832
Other expenses	4	85 431	68 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>451 263</b>	<b>434 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>708 680</b>	<b>702 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 767	18 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 767</b>	<b>18 226</b>
Annen rentekostnad		325 036	324 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 036</b>	<b>324 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-269 269</b>	<b>-306 235</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>439 410</b>	<b>396 181</b>
Income tax expense	5	96 819	87 182
<b>Årsresultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity	6	342 591	308 999
Transferred from other equity	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	3	7 334 029	7 699 861
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	7	1 696 629	1 033 067
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6	1 830 895	1 488 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 895</b>	<b>1 488 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 930 895</b>	<b>1 588 304</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	14 251	31 517
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>14 251</b>	<b>31 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	7	6 922 536	6 922 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 922 536</b>	<b>6 922 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 936 787</b>	<b>6 954 053</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		960	27 108
Tax payable	5	114 065	118 474
Public duties payable		47 952	44 990
Other current liabilities	7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 977</b>	<b>190 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 099 764</b>	<b>7 144 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 734245

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 207 188  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Elveveien 38  
3262 LARVIK

#### 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: Atle Fredheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### 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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	2	1 159 943	1 137 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 159 943</b>	<b>1 137 199</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	3	365 832	365 832
Other expenses	4	85 431	68 950
<b>Sum kostnader</b>		<b>451 263</b>	<b>434 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>708 680</b>	<b>702 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 767	18 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 767</b>	<b>18 226</b>
Annen rentekostnad		325 036	324 461
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 036</b>	<b>324 461</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-269 269</b>	<b>-306 235</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>439 410</b>	<b>396 181</b>
Income tax expense	5	96 819	87 182
<b>Årsresultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity	6	342 591	308 999
Transferred from other equity	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	3	7 334 029	7 699 861
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	7	1 696 629	1 033 067
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	6, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	6	1 830 895	1 488 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 895</b>	<b>1 488 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 930 895</b>	<b>1 588 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	14 251	31 517
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>14 251</b>	<b>31 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	7	6 922 536	6 922 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 922 536</b>	<b>6 922 536</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 936 787</b>	<b>6 954 053</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		960	27 108
Tax payable	5	114 065	118 474
Public duties payable		47 952	44 990
Other current liabilities	7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 977</b>	<b>190 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 099 764</b>	<b>7 144 625</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Resultatregnskap

### Elveveien 38 Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Husleieinntekt	2	1 159 943	1 137 199
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 159 943</b>	<b>1 137 199</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	365 832	365 832
Annen driftskostnad	4	85 431	68 950
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>451 263</b>	<b>434 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>708 680</b>	<b>702 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 767	18 226
Annen rentekostnad		325 036	324 461
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-269 269</b>	<b>-306 235</b>
Resultat før skattekostnad		439 410	396 181
Skattekostnad på resultat	5	96 819	87 182
<b>Resultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	6	342 591	308 999
<b>Sum overføringer</b>		<b>342 591</b>	<b>308 999</b>

Penneo document key: BH6AF-GPJZ-6N8LP-KG4HN-OZ6LQ-41LQV



## Balanse

### Elveveien 38 Real Estate AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	<u>7 334 029</u>	<u>7 699 861</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 334 029</b>	<b>7 699 861</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	7	<u>1 696 629</u>	<u>1 033 067</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 696 629</b>	<b>1 033 067</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>

Penneo document key: BH6AF-GPJZ-6N8LP-KG4HN-OZ6LQ-4TLQV



## Balanse

### Elveveien 38 Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 830 895	1 488 304
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 830 895</b>	<b>1 488 304</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 930 895</b>	<b>1 588 304</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	14 251	31 517
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>14 251</b>	<b>31 517</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	6 922 536	6 922 536
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 922 536</b>	<b>6 922 536</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		960	27 108
Betalbar skatt	5	114 065	118 474
Skyldig offentlige avgifter		47 952	44 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 977</b>	<b>190 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 099 764</b>	<b>7 144 625</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 030 658</b>	<b>8 732 928</b>

Larvik, 07.05.2025  
Styret i Elveveien 38 Real Estate AS

Ole Jacob Røed  
styreleder/ daglig leder

Gilles Yves Pladeau  
styremedlem



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2024

### Noter

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende per 31. desember 2024.

#### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består av å eie og leie ut fast eiendom.

#### Husleieinntekter

Husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes

#### 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 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.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### 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.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2024

### Noter

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsern som avgir konsernregnskap. Morselskap som avgir konsernregnskapet er Dana Sac Norway AS med forretningsadresse Elveveien 38, 3262 Larvik. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningsadresse.

#### Note 2 - Nærstående parter

Selskapet leier ut lokaler til morselskapet Dana SAC Norway AS. I 2024 utgjør leieinntektene kr. 1 159 943.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2024

### Noter

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 200 000	9 145 748	11 345 748
Tilganger/ avganger	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 200 000	9 145 748	11 345 748
Akk.avskrivning 31.12.	0	-4 011 719	-4 011 719
Balanseført pr. 31.12.	2 200 000	5 134 029	7 334 029
Årets avskrivninger	0	365 832	365 832
Økonomisk levetid		25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styrets leder. Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder eller leder av styret.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024
Lovpålagt revisjon	17 000
Teknisk bistand ved utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding	14 000
Andre tjenester	9 600
<b>Sum</b>	<b>40 600</b>

Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2024

### Noter

#### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	96 819	87 182
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>96 819</b>	<b>87 182</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	439 410	396 181
Permanente forskjeller	676	101
Endring i midlertidige forskjeller	117 629	103 178
Avskåret rentefradrag	0	39 148
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>557 716</b>	<b>538 608</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	114 065	118 474
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>114 065</b>	<b>118 474</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>
Varige driftsmidler	64 779	182 409	117 629
<b>Sum</b>	<b>64 779</b>	<b>182 409</b>	<b>117 629</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>64 779</b>	<b>182 409</b>	<b>117 629</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>14 251</b>	<b>40 130</b>	<b>25 878</b>

#### Note 6 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital/ udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	100 000	1 488 304	1 588 304
Årsresultat		342 591	342 591
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>1 830 895</b>	<b>1 930 895</b>

Penneo document key: BH6AF-GPJZ-6N8LP-KG4HN-OZ6LQ-4TLQV



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2024

### Noter

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2024	2023
Påløpte renter på lån, kortsiktig gjeld	122 536	122 536
Øvrig langsiktig gjeld	6 800 000	6 800 000
Sum	6 922 536	6 922 536

Selskapet har lån til DANA SAC Norway AS. Lånet skal etter låneavtale innfris innen 15.12.2032 med mindre partene avtaler annet tidspunkt. Rente er avtalt til 4,77 % p.a.

#### Konsernkonto:

Selskapet inngår i en konsernkontoordning. Bankinnskudd som knytter seg til denne ordningen på kr. 1 640 863 er klassifisert som andre kortsiktige fordringer i regnskapet for 2024.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Dana Sac Norway AS	85	85 %	85 %
Ole Jacob Røed	15	15 %	15 %
Sum	100	100 %	100 %

Styrets leder og daglig leder Ole Jacob Røed har indirekte og direkte eierandeler i Dana Sac Norway AS.



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Røed, Ole Jacob

Styreleder

On behalf of: Elveveien 38 Real Estate AS

Serial number: no\_bankid:9578-5999-4-1889602

IP: 165.85.xxx.xxx

2025-05-07 09:10:10 UTC



## Gilles Pladeau

Styremedlem

On behalf of: Elveveien 38 Real Estate AS

Serial number: gilles.pladeau@dana.com

IP: 134.238.xxx.xxx

2025-05-07 09:23:26 UTC

Penneo document key: BH6AF-GPJ2-6NBLP-KG4HN-0Z6LQ-41LQV

This document is digitally signed using [Penneo.com](https://penneo.com). The signed data are validated by the computed hash value of the original document. All cryptographic evidence is embedded within this PDF for future validation.

The document is sealed with a Qualified Electronic Seal using a certificate and timestamp from a Qualified Trust Service Provider.

### How to verify the integrity of this document

When you open the document in Adobe Reader, you should see that the document is certified by **Penneo A/S**. This proves that the contents of the document have not been modified since the time of signing. Evidence of the individual signers' digital signatures is attached to the document.

You can verify the cryptographic evidence using the Penneo validator, <https://penneo.com/validator>, or other signature validation tools.



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elveveien 38 Real Estate AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveveien 38 Real Estate 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 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 og daglig leders 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### 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	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo Dokumentnøkkel: 4037E-0B23M-XE4WV-HL15T-CB6YM-EMT01



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 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 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord

KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 4037E-0B23M-XE4WV-HL75T-CB6YM-EMTOI



# 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."

## Alfheim, Thomas

Partner og statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1282395

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-07 11:23:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4037E-0B23M-XE4WV-HL75T-CB6YM-EMTOI

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.