



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 228 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PINNEBEKKEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 798 590	4 525 937
Sum inntekter		4 798 590	4 525 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	282 554	237 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Administrasjonskostnader	3	449 198	373 199
Driftskostnader	4	1 351 400	712 404
Sum kostnader		2 083 152	1 322 703
Driftsresultat		2 715 438	3 203 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		285 967	346 750
Sum finansinntekter		285 967	346 750
Rentekostnad til foretak i samme konsern		343 586	372 111
Annen rentekostnad		75	
Sum finanskostnader		343 661	372 111
Netto finans		-57 694	-25 361
Resultat før skattekostnad		2 657 744	3 177 873
Skattekostnad på resultat	6	584 704	698 229
Årsresultat		2 073 040	2 479 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 073 040	2 479 644
Totalresultat		2 073 040	2 479 644
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 092 944	2 460 621



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført til annen egenkapital		-19 904	19 023
Sum overføringer og disponeringer	7	2 073 040	2 479 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	10 823 846	10 606 400
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		
Sum varige driftsmidler	5	10 823 846	10 606 400
Sum anleggsmidler		10 823 846	10 606 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		104 303	81 825
Andre kortsiktige fordringer		73 419	107 764
Sum fordringer		177 722	189 589
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		351 900	1 114 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 900	1 114 018
Sum omløpsmidler		529 622	1 303 607
SUM EIENDELER		11 353 468	11 910 007
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	135 000	135 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital	7	135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 885 557	3 905 461
Sum opptjent egenkapital	7	3 885 557	3 905 461
Sum egenkapital	7	4 020 557	4 040 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	168 818	174 432
Sum avsetninger for forpliktelser		168 818	174 432
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		3 593 315	3 955 138
Sum annen langsiktig gjeld		3 593 315	3 955 138
Sum langsiktig gjeld		3 762 133	4 129 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		692 703	313 478
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			32 356
Kortsiktig konserngjeld		2 683 262	3 154 642
Annen kortsiktig gjeld		194 813	239 500
Sum kortsiktig gjeld		3 570 778	3 739 976
Sum gjeld		7 332 911	7 869 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 353 468	11 910 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 373668

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 980 228 460
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PINNEBEKKEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lene Daae
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 980 228 460
PINNEBEKKEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 798 590	4 525 937
Sum inntekter		4 798 590	4 525 937
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	282 554	237 100
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Administrasjonskostnader	3	449 198	373 199
Driftskostnader	4	1 351 400	712 404
Sum kostnader		2 083 152	1 322 703
Driftsresultat		2 715 438	3 203 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		285 967	346 750
Sum finansinntekter		285 967	346 750
Rentekostnad til foretak i samme konsern		343 586	372 111
Annen rentekostnad		75	
Sum finanskostnader		343 661	372 111
Netto finans		-57 694	-25 361
Resultat før skattekostnad		2 657 744	3 177 873
Skattekostnad på resultat	6	584 704	698 229
Årsresultat		2 073 040	2 479 644
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 073 040	2 479 644
Totalresultat		2 073 040	2 479 644
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 092 944	2 460 621
Overført til annen egenkapital		-19 904	19 023
Sum overføringer og disponeringer	7	2 073 040	2 479 644



Organisasjonsnr: 980 228 460
PINNEBEKKEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 5 10 823 846 10 606 400

Maskiner og anlegg 5

Skip og flytende 5

installasjoner 5

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 5

Sum varige driftsmidler 5 10 823 846 10 606 400

Sum anleggsmidler 10 823 846 10 606 400

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 104 303 81 825

Andre kortsiktige 73 419 107 764

fordringer 177 722 189 589

Sum fordringer 177 722 189 589

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd 351 900 1 114 018

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 351 900 1 114 018

Sum omløpsmidler 529 622 1 303 607

SUM EIENDELER 11 353 468 11 910 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 135 000 135 000

Annen innskutt egenkapital 8

Sum innskutt egenkapital 7 135 000 135 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 3 885 557 3 905 461

Sum opptjent egenkapital 7 3 885 557 3 905 461



Sum egenkapital	7	4 020 557	4 040 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	168 818	174 432
Sum avsetninger for forpliktelser		168 818	174 432
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		3 593 315	3 955 138
Sum annen langsiktig gjeld		3 593 315	3 955 138
Sum langsiktig gjeld		3 762 133	4 129 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		692 703	313 478
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter			32 356
Kortsiktig konserngjeld		2 683 262	3 154 642
Annen kortsiktig gjeld		194 813	239 500
Sum kortsiktig gjeld		3 570 778	3 739 976
Sum gjeld		7 332 911	7 869 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 353 468	11 910 007



Organisasjonsnr: 980 228 460
PINNEBEKKEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP


- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Årsregnskap 2025

Pinnebekken Eiendom AS

Org.nr.: 980 228 460



Pinnebekken Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		4 798 590	4 525 937
Sum driftsinntekter		4 798 590	4 525 937
Administrasjonskostnader	3	449 198	373 199
Driftskostnader	4	1 351 400	712 404
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	282 554	237 100
Sum driftskostnader		2 083 152	1 322 703
Driftsresultat		2 715 438	3 203 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		260 764	257 680
Annen renteinntekt		25 203	89 070
Sum finansinntekter		285 967	346 750
Rentekostnad til foretak i samme konsern		343 586	372 111
Annen rentekostnad		75	0
Sum finanskostnader		343 661	372 111
Resultat av finansposter		-57 694	-25 361
Resultat før skattekostnad		2 657 744	3 177 873
Skattekostnad på resultat	6	584 704	698 229
Resultat		2 073 040	2 479 644
Årsresultat		2 073 040	2 479 644
Disponering av resultat			
Avsatt konsernbidrag		2 092 944	2 460 621
Overført til annen egenkapital		-19 904	19 023
Sum overføringer	7	2 073 040	2 479 644



Pinnebekken Eiendom AS

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	10 823 846	10 606 400
Sum varige driftsmidler	5	10 823 846	10 606 400
Sum anleggsmidler		10 823 846	10 606 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		104 303	81 825
Andre kortsiktige fordringer		73 419	107 764
Sum fordringer		177 722	189 589
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		351 900	1 114 018
Sum bankinnskudd o.l.		351 900	1 114 018
Sum omløpsmidler		529 622	1 303 607
Sum eiendeler		11 353 468	11 910 007



Pinnebekken Eiendom AS

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital	7	135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 885 557	3 905 461
Sum opptjent egenkapital	7	3 885 557	3 905 461
Sum egenkapital	7	4 020 557	4 040 461
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	168 818	174 432
Sum avsetning for forpliktelser		168 818	174 432
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		3 593 315	3 955 138
Sum annen langsiktig gjeld		3 593 315	3 955 138
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern		2 683 262	3 154 642
Leverandørgjeld		692 703	313 478
Skyldig offentlige avgifter		0	32 356
Annen kortsiktig gjeld		194 813	239 500
Sum kortsiktig gjeld		3 570 778	3 739 976
Sum gjeld		7 332 911	7 869 546
Sum egenkapital og gjeld		11 353 468	11 910 007

Oslo, 25.02.2026
Styret i Pinnebekken Eiendom AS

Svein Oscar Spieler
styremedlem

Birger Solberg
styreleder

Christian Johan Anker-Rasch
styremedlem

Morten Haugen
styremedlem



Pinnebekken Eiendom AS

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved anskaffelse av driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



Pinnebekken Eiendom AS

Noter

Note 1 Virksomhetens art og sted

Selskapets virksomhet er å eie eiendommen Skogvegen 2 og 4 (Gnr 135 / Bnr 30,33 og 525) i Jessheim, Ullensaker kommune, og gjennom dette eierskap utvikle og drifte eiendommen, samt hva som hermed står i forbindelse.

Selskapets er lokalisert i Oslo.

Note 2 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Administrasjonskostnader

	2025	2024
Revisjon	33 128	36 400
Juridisk bistand	103 613	0
Forvaltningshonorar	205 985	262 038
Andre honorarer	57 200	45 633
Andre kostnader	49 272	29 128
Sum	449 198	373 199

Note 4 Annen driftskostnad

	2025	2024
Forsikringspremie	26 649	25 886
Eiers andel felleskostnader	519 566	350 370
Utleiehonorar	692 511	0
Eiendomsskatt	0	177 606
Diverse vedlikehold	77 046	0
Andre kostnader	35 628	158 543
Sum	1 351 400	712 404



Pinnebekken Eiendom AS

Noter

Note 5 Varige driftsmidler

	Leietaker- tilpasninger	Bygninger	Tomt	Maskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	0	19 480 682	1 000 000	91 872	20 572 554
Tilgang kjøpte driftsmidler	500 000	0	0	0	500 000
Anskaffelseskost 31.12.2025	500 000	19 480 682	1 000 000	91 872	21 072 554
Akk. avskrivninger 31.12.2025	45 454	10 111 382	0	91 872	10 248 708
Bokført verdi per 31.12.2025	454 546	9 369 300	1 000 000	0	10 823 846
Avskrivninger i perioden	45 454	237 100	0	0	282 554
Avskrivningssats	18 %	1,5 %	0 %	33 %	



Pinnebekken Eiendom AS

Noter

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	590 318	694 021	
Endring i utsatt skatt	-5 614	4 208	
Skattekostnad ordinært resultat	584 704	698 229	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	2 657 744	3 177 873	
Permanente forskjeller	0	-4 108	
Endring i midlertidige forskjeller	25 519	-19 123	
Avgitt konsernbidrag	-2 683 262	-3 154 642	
Skattepliktig inntekt	1	0	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	590 318	694 021	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-590 318	-694 021	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	2 657 744	3 177 873	
Beregnet skatt av resultat før skatt	584 704	699 132	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-904	
Sum	584 704	698 228	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:			
	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	794 749	827 117	32 368
Gevinst – og tapskonto	-27 397	-34 246	-6 849
Sum	767 352	792 871	25 519
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	767 352	792 871	25 519
Utsatt skatt (22 %)	168 818	174 432	5 614



Pinnebekken Eiendom AS

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	135 000	3 905 461	4 040 461
Avgitt konsernbidrag		-2 092 944	-2 092 944
Årets resultat		2 073 040	2 073 040
Egenkapital 31.12.2025	135 000	3 885 557	4 020 557

Note 8 Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen i Pinnebekken Eiendom AS pr. 31.12.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 350	100,00	135 000
Sum		100	135 000

Eierstruktur

	Ordinære aksjer	Sum antall aksjer	Eierandel	Stemme andel
Pinnebekken AS	1 350	1 350	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	1 350	1 350	100,00	100,00



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Pinnebekken Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Pinnebekken Eiendom AS

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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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.

Oslo, 27. februar 2026
Deloitte AS

Jens Bjørner Owren Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...Pinnebekken Eiendom AS

Name Date
Ugland, Jens Bjørner Owren 2026-03-03

Identification

 **bankID** Ugland, Jens Bjørner Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))