



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 740 780  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRIMSTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: Bjørn Roar Opheim Vedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.02.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	121 227	108 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>121 227</b>	<b>108 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 227</b>	<b>-108 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	3 369 202	2 886 067
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		278 728
Annen renteinntekt	4	72 230	51 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 441 432</b>	<b>3 216 429</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4, 5	2 316 829	2 516 258
Annen finanskostnad	2	182 500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 499 329</b>	<b>2 516 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>942 102</b>	<b>700 171</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>820 875</b>	<b>591 381</b>
Skattekostnad	6	181 184	130 104
<b>Årsresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	7		
Udekket tap	7, 7	171 189	
Avsatt til annen egenkapital	7	468 502	461 277
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	40 450 341	40 450 341
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	2, 4		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 450 341</b>	<b>40 450 341</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 450 341</b>	<b>40 450 341</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer	5	25 537	18 699
Konsernfordringer	2	3 369 202	5 364 795
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 394 739</b>	<b>5 383 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		568 760	1 589 970
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>568 760</b>	<b>1 589 970</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 963 498</b>	<b>6 973 464</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aksjekapital	7, 8	1 050 000	1 050 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8		
Overkurs	7	7 450 000	9 450 000
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	468 502	
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		171 189
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>468 502</b>	<b>-171 189</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 968 502</b>	<b>10 328 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 500 000	34 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	181 184	130 104
Kortsiktig konserngjeld	2	172 500	2 251 132
Annen kortsiktig gjeld	4	591 653	213 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>945 337</b>	<b>2 594 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 445 337</b>	<b>37 094 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 305584

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 740 780  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GRIMSTAD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### 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: Bjørn Roar Opheim Vedal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.02.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.02.2026



Organisasjonsnr: 930 740 780  
GRIMSTAD EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	121 227	108 791
<b>Sum kostnader</b>		<b>121 227</b>	<b>108 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 227</b>	<b>-108 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	3 369 202	2 886 067
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		278 728
Annen renteinntekt	4	72 230	51 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 441 432</b>	<b>3 216 429</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4, 5	2 316 829	2 516 258
Annen finanskostnad	2	182 500	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 499 329</b>	<b>2 516 258</b>
<b>Netto finans</b>		<b>942 102</b>	<b>700 171</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>820 875</b>	<b>591 381</b>
Skattekostnad	6	181 184	130 104
<b>Årsresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	7		
Udekket tap	7, 7	171 189	
Avsatt til annen egenkapital	7	468 502	461 277
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>



Organisasjonsnr: 930 740 780  
GRIMSTAD EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 4 40 450 341 40 450 341

Investering i annet

foretak i samme konsern 3

Lån til foretak i samme

konsern 2, 4

Investeringer i

tilknyttet selskap 3

**Sum finansielle anleggsmidler** 40 450 341 40 450 341

**Sum anleggsmidler** 40 450 341 40 450 341

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 2

Andre kortsiktige

fordringer 5 25 537 18 699

Konsernfordringer 2 3 369 202 5 364 795

**Sum fordringer** 3 394 739 5 383 494

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 568 760 1 589 970

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende** 568 760 1 589 970

**Sum omløpsmidler** 3 963 498 6 973 464

**SUM EIENDELER** 44 413 839 47 423 805

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 1 050 000 1 050 000

Beholdning av egne aksjer 7, 8

Overkurs 7 7 450 000 9 450 000

Annen innskutt egenkapital 7



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	468 502	
Udisponert resultat			
Udekket tap	7		171 189
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>468 502</b>	<b>-171 189</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 968 502</b>	<b>10 328 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 500 000	34 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	181 184	130 104
Kortsiktig konserngjeld	2	172 500	2 251 132
Annen kortsiktig gjeld	4	591 653	213 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>945 337</b>	<b>2 594 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 445 337</b>	<b>37 094 994</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 930 740 780  
GRIMSTAD EIENDOMSINVEST 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

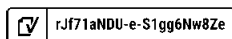
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2025

## Grimstad Eiendomsinvest AS



rJf71aNDU-e-S1gg6Nw8Ze



## Resultatregnskap Grimstad Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	1	121 227	108 791
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>121 227</b>	<b>108 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 227</b>	<b>-108 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	3 369 202	2 886 067
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	278 728
Annen renteinntekt	4	72 230	51 634
Annen rentekostnad	4, 5	2 316 829	2 516 258
Annen finanskostnad	2	182 500	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>942 102</b>	<b>700 171</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>820 875</b>	<b>591 381</b>
Skattekostnad	6	181 184	130 104
<b>Årsresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	171 189	0
Avsatt til annen egenkapital	7	468 502	461 277
<b>Sum overføringer</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>



## Balanse Grimstad Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 4	40 450 341	40 450 341
Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 450 341</u>	<u>40 450 341</u>
Sum anleggsmidler		<u>40 450 341</u>	<u>40 450 341</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	25 537	18 699
Konsernfordringer	2	3 369 202	5 364 795
Sum fordringer		<u>3 394 739</u>	<u>5 383 494</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		568 760	1 589 970
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>568 760</u>	<u>1 589 970</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 963 498</u>	<u>6 973 464</u>
Sum eiendeler		<u>44 413 839</u>	<u>47 423 805</u>



**Balanse**  
**Grimstad Eiendomsinvest AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 050 000	1 050 000
Overkurs	7	7 450 000	9 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	468 502	0
Udekket tap	7	0	-171 189
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>468 502</b>	<b>-171 189</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 968 502</b>	<b>10 328 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 500 000	34 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	181 184	130 104
Kortsiktig konserngjeld	2	172 500	2 251 132
Annen kortsiktig gjeld	4	591 653	213 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>945 337</b>	<b>2 594 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 445 337</b>	<b>37 094 994</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>

Dato 28.01.2026  
Styret i Grimstad Eiendomsinvest AS

Bjørn Roar Opheim Vedal  
styreleder

Eskil Skei  
styremedlem

Hans Martin Haug  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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 eller 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).



## Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

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

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag)	3 369 202	5 364 795
<b>Sum</b>	<b>3 369 202</b>	<b>5 364 795</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	172 500	2 251 132
<b>Sum</b>	<b>172 500</b>	<b>2 251 132</b>

Garantiprovisjon til datterselskapet utgjør kr 172 500 i forbindelse med at det er stilt sikkerhet for obligasjonslånet.

## Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12	Bokført beløp
Grimstad Konserver Eiendom AS	100 %	2 417 400	2 334 654	40 450 341

Selskapets aksjer i Grimstad Konserver Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for Grimstad Eiendomsinvest AS' pantelån tilrettelagt av Sparebanken Sør .

Grimstad Eiendomsinvest AS er morselskap i et konsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap etter unntakregel for små foretak.



## Note 4 Pantstillelser og garantier

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Bokført verdi av aksjer stilt til sikkerhet	40 450 341	40 450 341
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	34 500 000	34 500 000

Selskapet har ved utgangen av 2025 pantelån med hovedstol kr. 34 500 000.

### Følgende sikkerheter er stilt:

#### Pant i eiendom

Førsteprioritets pant i fast eiendom:

- Gnr. 8, bnr. 92, Grimstad kommune. Hjemmelshaver: Grimstad Konserver Eiendom AS

Samlet pålydende panterett utgjør NOK 34 500 000

#### Selvskyldnerkausjon for bestemt mellomværende

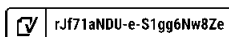
- Selvskyldnerkausjon fra 00922272441 - VN Utvikling AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00925901679 - Eamo Eiendom AS, Pålydende kr 225 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00910989014 - Gunnar Landgraff AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00988535427 - Kirkestien Invest AS, Pålydende kr 225 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00930073245 - Alti Eiendomsinvest Sør AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00826960752 - Pms Investeringer AS, Pålydende kr 1 350 000

#### Garantier/andre sikkerhetsstillelser

Selskapet har ikke avgitt garantier eller stilt ytterligere sikkerheter overfor andre selskaper eller personer enn angitt over.

## Note 5 Finansiell markedsrisiko

Selskapet har inngått en rentebytteavtale ("Sikringsinstrument") for å sikre seg mot endringer i den flytende renten. Denne avtalen er utformet for å sikre de fremtidige renteforpliktelsene ("Sikringsobjektet") tilknyttet selskapets gjeldsfinansiering. Selskapets rentebytteavtale utløper 10.04.2028. Realisert og urealiserte gevinster/tap på sikringsinstrumentet resultatføres ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Årets effekt av sikringen er kr 100 137 og inngår som reduksjon av årets rentekostnad i resultatregnskapet.





## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	181 184	130 104
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>181 184</b>	<b>130 104</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	820 875	591 381
Permanente forskjeller	-3 366 513	-2 886 067
Mottatt konsernbidrag	3 369 202	2 886 067
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>823 564</b>	<b>591 381</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-560 040	-504 831
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	741 224	634 935
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>181 184</b>	<b>130 104</b>

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

	2025	2024	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 050 000	9 450 000	-171 189	0	10 328 811
Tilleggsutbytte	0	-2 000 000			-2 000 000
Årets resultat	0	0	171 189	468 502	639 691
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 050 000</b>	<b>7 450 000</b>	<b>0</b>	<b>468 502</b>	<b>8 968 502</b>

## Note 8 Aksjonærer

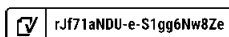
Aksjekapitalen i Grimstad Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 050 000	1,0	1 050 000
<b>Sum</b>	<b>1 050 000</b>		<b>1 050 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PMS INVESTERINGER AS	315 000	30,0	30,0
ALTI EIENDOMSINVEST SØR AS	210 000	20,0	20,0
GUNNAR LANDGRAFF AS	210 000	20,0	20,0
VN UTVIKLING AS	210 000	20,0	20,0
EAMO EIENDOM AS	52 500	5,0	5,0
KIRKESTIEN INVEST AS	52 500	5,0	5,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 050 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

28.01.2026 13:50

**SENT BY OWNER:**

Nils Årbu · 28.01.2026 08:38

**DOCUMENT ID:**

S1gg6Nw8Ze

**ENVELOPE ID:**

rJf71aNDU-e-S1gg6Nw8Ze

**DOCUMENT NAME:**Grimstad Eiendomsinvest AS\_årsregnskap 2025\_28.01.2026.pdf  
8 pages**SHA-512:**451e7a4b46738cffdb1922a67ca11f18446e1e4f0a425d0  
326c6930696ba83adbe1d986a3ed82401fe83ddc41411  
070ada0e26c6000ccde13eff569c66aa7ca1

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Martin Haug	Signed	28.01.2026 08:47	Email	IP: 62.92.61.52
HansMartin.Haug@clarkson.com	Authenticated	28.01.2026 08:46	Low	IP: 62.92.61.52
Eskil Skei	Signed	28.01.2026 09:47	Email	IP: 178.232.143.89
eskil.skei@kirkestien.no	Authenticated	28.01.2026 09:45	Low	IP: 178.232.143.89
Bjørn R Opheim Vedal	Signed	28.01.2026 13:50	Email	IP: 212.125.203.131
bv@saxonpro.no	Authenticated	28.01.2026 13:45	Low	IP: 212.125.203.131

\* 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



PAES  
sealed



## Attachments

No attachments related to this document

## 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



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Grimstad Eiendomsinvest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grimstad Eiendomsinvest AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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.



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

BDO AS

Fredrik Bratt Rebne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnr: FR21K-KB0BI-NNNZ6-NGCC03-0E5KT-YBFLS



# 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."

## Fredrik Bratt Rebne

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-02 19:11:44 UTC



QES



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. 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.

Penneo Dokumentnr: FR2IK-KB0BI-NNNZ6-NGCC03-0E5KT-YBFLS



# Årsregnskap 2025

## Grimstad Eiendomsinvest AS



**Resultatregnskap**  
**Grimstad Eiendomsinvest AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen driftskostnad	1	121 227	108 791
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>121 227</b>	<b>108 791</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 227</b>	<b>-108 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2, 3	3 369 202	2 886 067
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	0	278 728
Annen renteinntekt	4	72 230	51 634
Annen rentekostnad	4, 5	2 316 829	2 516 258
Annen finanskostnad	2	182 500	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>942 102</b>	<b>700 171</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>820 875</b>	<b>591 381</b>
Skattekostnad	6	181 184	130 104
<b>Årsresultat</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	7	171 189	0
Avsatt til annen egenkapital	7	468 502	461 277
<b>Sum overføringer</b>		<b>639 691</b>	<b>461 277</b>



### Balanse Grimstad Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	3, 4	40 450 341	40 450 341
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>40 450 341</b>	<b>40 450 341</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 450 341</b>	<b>40 450 341</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer	5	25 537	18 699
Konsernfordringer	2	3 369 202	5 364 795
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 394 739</b>	<b>5 383 494</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		568 760	1 589 970
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>568 760</b>	<b>1 589 970</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 963 498</b>	<b>6 973 464</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>



## Balanse Grimstad Eiendomsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	1 050 000	1 050 000
Overkurs	7	7 450 000	9 450 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500 000</b>	<b>10 500 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	468 502	0
Udekket tap	7	0	-171 189
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>468 502</b>	<b>-171 189</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 968 502</b>	<b>10 328 811</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	34 500 000	34 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 500 000</b>	<b>34 500 000</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Betalbar skatt	6	181 184	130 104
Kortsiktig konserngjeld	2	172 500	2 251 132
Annen kortsiktig gjeld	4	591 653	213 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>945 337</b>	<b>2 594 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 445 337</b>	<b>37 094 994</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>44 413 839</b>	<b>47 423 805</b>

Oslo, 28.01.2026  
Styret i Grimstad Eiendomsinvest AS

Bjørn Roar Opheim Vedal  
styreleder

Eskil Skei  
styremedlem

Hans Martin Haug  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### 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 eller 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).



## Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

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

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern (konsernbidrag)	3 369 202	5 364 795
<b>Sum</b>	<b>3 369 202</b>	<b>5 364 795</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	172 500	2 251 132
<b>Sum</b>	<b>172 500</b>	<b>2 251 132</b>

Garantiprovisjon til datterselskapet utgjør kr 172 500 i forbindelse med at det er stilt sikkerhet for obligasjonslånet.

## Note 3 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskap	Eier- /stemmeandel	Årets resultat	EK pr. 31.12	Bokført beløp
Grimstad Konserver Eiendom AS	100 %	2 417 400	2 334 654	40 450 341

Selskapets aksjer i Grimstad Konserver Eiendom AS er pantsatt som sikkerhet for Grimstad Eiendomsinvest AS' pantelån tilrettelagt av Sparebanken Sør .

Grimstad Eiendomsinvest AS er morselskap i et konsern og det er ikke utarbeidet konsernregnskap etter unntakregel for små fortak.



## Note 4 Pantstillelser og garantier

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2025	2024
Bokført verdi av aksjer stilt til sikkerhet	40 450 341	40 450 341
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	34 500 000	34 500 000

Selskapet har ved utgangen av 2025 pantelån med hovedstol NOK 34 500 000. Påløpte, ikke forfalte renter tilknyttet lånet utgjør NOK 591 653 per 31.12.2025.

### Følgende sikkerheter er stilt:

#### Pant i eiendom

Førsteprioritets pant i fast eiendom:

- Gnr. 8, bnr. 92, Grimstad kommune. Hjemmelshaver: Grimstad Konserver Eiendom AS

Samlet pålydende panterett utgjør NOK 34 500 000

#### Selvskyldnerkausjon for bestemt mellomværende

- Selvskyldnerkausjon fra 00922272441 - VN Utvikling AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00925901679 - Eamo Eiendom AS, Pålydende kr 225 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00910989014 - Gunnar Landgraff AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00988535427 - Kirkestien Invest AS, Pålydende kr 225 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00930073245 - Alti Eiendomsinvest Sør AS, Pålydende kr 900 000
- Selvskyldnerkausjon fra 00826960752 - Pms Investeringer AS, Pålydende kr 1 350 000

#### Garantier/andre sikkerhetsstillelser

Selskapet har ikke avgitt garantier eller stilt ytterligere sikkerheter overfor andre selskaper eller personer enn angitt over.

## Note 5 Finansiell markedsrisiko

Selskapet har inngått en rentebytteavtale ("Sikringsinstrument") for å sikre seg mot endringer i den flytende renten. Denne avtalen er utformet for å sikre de fremtidige renteforpliktelsene ("Sikringsobjektet") tilknyttet selskapets gjeldsfinansiering. Selskapets rentebytteavtale utløper 10.04.2028. Realisert og urealiserte gevinster/tap på sikringsinstrumentet resultatføres ikke før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Årets effekt av sikringen er kr 100 137 og inngår som reduksjon av årets rentekostnad i resultatregnskapet.



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	181 184	130 104
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>181 184</b>	<b>130 104</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	820 875	591 381
Permanente forskjeller	-3 366 513	-2 886 067
Mottatt konsernbidrag	3 369 202	2 886 067
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>823 564</b>	<b>591 381</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-560 040	-504 831
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	741 224	634 935
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>181 184</b>	<b>130 104</b>

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

	2025	2024	Endring
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 050 000	9 450 000	-171 189	0	10 328 811
Tilleggsutbytte	0	-2 000 000			-2 000 000
Årets resultat	0	0	171 189	468 502	639 691
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 050 000</b>	<b>7 450 000</b>	<b>0</b>	<b>468 502</b>	<b>8 968 502</b>

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Grimstad Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 050 000	1,0	1 050 000
<b>Sum</b>	<b>1 050 000</b>		<b>1 050 000</b>

### Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PMS INVESTERINGER AS	315 000	30,0	30,0
ALTI EIENDOMSINVEST SØR AS	210 000	20,0	20,0
GUNNAR LANDGRAFF AS	210 000	20,0	20,0
VN UTVIKLING AS	210 000	20,0	20,0
EAMO EIENDOM AS	52 500	5,0	5,0
KIRKESTIEN INVEST AS	52 500	5,0	5,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 050 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>