



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 922 590
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øybergvegen 61
7224 MELHUS

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: Roy Elverum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

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, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 204 998	2 334 570
Sum inntekter		2 204 998	2 334 570
Kostnader			
Lønnskostnad	1	204 872	194 884
Avskrivning	2	555 871	576 776
Annen driftskostnad		688 887	928 218
Sum kostnader		1 449 630	1 699 878
Driftsresultat		755 368	634 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	35 600	38 500
Annen renteinntekt		44 843	175
Finansinntekt		5 077	4 668
Sum finansinntekter		85 520	43 343
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	189 300	137 300
Annen rentekostnad		526 543	512 377
Sum finanskostnader		715 843	649 677
Netto finans		-630 323	-606 334
Resultat før skattekostnad		125 045	28 358
Skattekostnad på resultat		27 510	6 241
Årsresultat	5	97 535	22 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		97 535	22 117
Totalresultat		97 535	22 117
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Konsernbidrag		315 120	241 800
Overført fra annen egenkapital		-217 585	-219 683
Sum overføringer og disponeringer		97 535	22 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	14 925 393	15 409 464
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre	2	233 350	305 150
Sum varige driftsmidler		15 158 743	15 714 614
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		1 042 941
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 048 300	2 048 300
Sum finansielle anleggsmidler		2 048 300	3 091 241
Sum anleggsmidler		17 207 043	18 805 855
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		25 523	34 321
Andre kortsiktige fordringer		8 923	7 734
Sum fordringer		34 446	42 055
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 685 618	1 572 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 618	1 572 677
Sum omløpsmidler		1 720 063	1 614 732
SUM EIENDELER		18 927 106	20 420 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer á kr 11 000)	5	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 879 785	3 097 370
Sum opptjent egenkapital		2 879 785	3 097 370
Sum egenkapital		3 979 785	4 197 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 845 258	1 906 678
Sum avsetninger for forpliktelser		1 845 258	1 906 678
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	3	4 724 589	5 252 485
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	7 768 090	8 549 247
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		12 492 679	13 801 732
Sum langsiktig gjeld		14 337 937	15 708 410
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3	404 000	310 000
Leverandørgjeld		11 514	12 277
Betalbar skatt		150	100
Skyldige offentlige avgifter		84 681	72 766
Annen kortsiktig gjeld		109 040	119 664
Sum kortsiktig gjeld		609 385	514 807
Sum gjeld		14 947 322	16 223 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 927 107	20 420 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 493307

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 922 590
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Øybergvegen 61
7224 MELHUS

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: Roy Elverum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 984 922 590
ELVERUM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 204 998	2 334 570
Sum inntekter		2 204 998	2 334 570
Kostnader			
Lønnskostnad	1	204 872	194 884
Avskrivning	2	555 871	576 776
Annen driftskostnad		688 887	928 218
Sum kostnader		1 449 630	1 699 878
Driftsresultat		755 368	634 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	35 600	38 500
Annen renteinntekt		44 843	175
Finansinntekt		5 077	4 668
Sum finansinntekter		85 520	43 343
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	189 300	137 300
Annen rentekostnad		526 543	512 377
Sum finanskostnader		715 843	649 677
Netto finans		-630 323	-606 334
Resultat før skattekostnad		125 045	28 358
Skattekostnad på resultat		27 510	6 241
Årsresultat	5	97 535	22 117
Årsresultat etter minoritetsinteresser		97 535	22 117
Totalresultat		97 535	22 117
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		315 120	241 800
Overført fra annen egenkapital		-217 585	-219 683
Sum overføringer og disponeringer		97 535	22 117



Organisasjonsnr: 984 922 590
ELVERUM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	2, 6	14 925 393	15 409 464
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre	2	233 350	305 150
Sum varige driftsmidler		15 158 743	15 714 614

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	3		1 042 941
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 048 300	2 048 300
Sum finansielle anleggsmidler		2 048 300	3 091 241

Sum anleggsmidler 17 207 043 18 805 855

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		25 523	34 321
Andre kortsiktige fordringer		8 923	7 734
Sum fordringer		34 446	42 055

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		1 685 618	1 572 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 618	1 572 677

Sum omløpsmidler 1 720 063 1 614 732

SUM EIENDELER 18 927 106 20 420 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (100 aksjer á kr 11 000)	5	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 879 785	3 097 370
Sum opptjent egenkapital		2 879 785	3 097 370
Sum egenkapital		3 979 785	4 197 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 845 258	1 906 678
Sum avsetninger for forpliktelser		1 845 258	1 906 678
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	3	4 724 589	5 252 485
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	7 768 090	8 549 247
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		12 492 679	13 801 732
Sum langsiktig gjeld		14 337 937	15 708 410
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3	404 000	310 000
Leverandørgjeld		11 514	12 277
Betalbar skatt		150	100
Skyldige offentlige avgifter		84 681	72 766
Annen kortsiktig gjeld		109 040	119 664
Sum kortsiktig gjeld		609 385	514 807
Sum gjeld		14 947 322	16 223 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 927 107	20 420 587



Organisasjonsnr: 984 922 590
ELVERUM EIENDOM 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.



 BankID Signing
Thomas Karlsnes Elverum
2025-03-26

 BankID Signing
Roy Kenneth Elverum
2025-03-26

 BankID Signing
Bjerg Anny Karlsnes Elverum
2025-03-26

 BankID Signing
Geir Hegle
2025-03-26

Årsregnskap 2024 Elverum Eiendom AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Org.nr.: 984 922 590



Elverum Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Leieinntekter		2 204 998	2 334 570
Sum driftsinntekt		2 204 998	2 334 570
Lønnskostnad	1	204 872	194 884
Avskrivning	2	555 871	576 776
Annen driftskostnad		688 887	928 218
Sum driftskostnad		1 449 630	1 699 878
Driftsresultat		755 368	634 692
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	35 600	38 500
Renteinntekt		44 843	175
Finansinntekt		5 077	4 668
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-189 300	-137 300
Rentekostnad		-526 543	-512 377
Ordinært resultat før skattekostnad		125 045	28 358
Skattekostnad på resultat		27 510	6 241
Resultat		97 535	22 117
Årsresultat	5	97 535	22 117
Disponering av årsresultatet			
Avsatt konsernbidrag (etter skatt)		315 120	241 800
Overført fra annen egenkapital		217 585	219 683
Sum disponert		97 535	22 117



Elverum Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	14 925 393	15 409 464
Driftsløsøre	2	233 350	305 150
Sum varige driftsmidler		15 158 743	15 714 614
Lån til foretak i samme konsern	3	0	1 042 941
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 048 300	2 048 300
Sum finansielle anleggsmidler		2 048 300	3 091 241
Sum anleggsmidler		17 207 043	18 805 855
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 523	34 321
Andre kortsiktige fordringer		8 923	7 734
Sum fordringer		34 446	42 055
Bankinnskudd		1 685 618	1 572 677
Sum omløpsmidler		1 720 063	1 614 732
SUM EIENDELER		18 927 106	20 420 587



Elverum Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer á kr 11 000)	5	1 100 000	1 100 000
Sum innskutt egenkapital		1 100 000	1 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	2 879 785	3 097 370
Sum opptjent egenkapital		2 879 785	3 097 370
Sum egenkapital		3 979 785	4 197 370



Elverum Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt		1 845 258	1 906 678
Sum avsetning for forpliktelser		1 845 258	1 906 678
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	4 724 589	5 252 485
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	7 768 090	8 549 247
Sum annen langsiktig gjeld		12 492 679	13 801 732
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	3	404 000	310 000
Leverandørgjeld		11 514	12 277
Betalbar skatt		150	100
Skyldige offentlige avgifter		84 681	72 766
Annen kortsiktig gjeld		109 040	119 664
Sum kortsiktig gjeld		609 385	514 807
Sum gjeld		14 947 322	16 223 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 927 107	20 420 587

Melhus, 26.03.2025

Geir Hegle
styreleder

Roy Kenneth Elverum
styremedlem

Thomas Karlsnes Elverum
styremedlem

Bjørn Anny Karlsnes Elverum
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester 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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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.

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.

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 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	172 681	244 885
Arbeidsgiveravgift	32 191	25 680
Andre ytelser	0	-75 682
Sum	204 872	194 883

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	20 602 158	184 347	889 881	21 676 386
= Anskaffelseskost 31.12.24	20 602 158	184 347	889 881	21 676 386
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	5 784 987	95 268	637 388	6 517 643
= Bokført verdi 31.12.24	14 817 171	89 079	252 493	15 158 743
Årets ordinære avskrivninger	455 694	18 434	81 743	555 871
Økonomisk levetid	0-50 år	10 år	5-15 år	

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Langsiktig fordring Elvrum Sættem	0	1 042 941
Sum	0	1 042 941

Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld Elvrum Holding AS	-4 724 589	-5 252 485
Avgitt konsernbidrag Elvrum Holding AS	-404 000	-310 000
Sum	-5 128 589	-5 562 485

Note 4 Investeringer i aksjer og andeler

Elvrum Eiendom AS eier 1 706 915 aksjer i Transportsentralen Trondheim Eiendom AS. Aksjene er vurdert til laveste av kostpris og markedsverdi.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	1 100 000	3 097 370	4 197 370
Årets resultat		97 535	97 535
Konsernbidrag avgitt		-315 120	-315 120
Pr 31.12.2024	1 100 000	2 879 785	3 979 785

Elvrum Holding eier 100 % av aksjene i selskapet.



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	7 768 090	8 549 247
Sum	7 768 090	8 549 247
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	14 895 866	15 363 831
Sum	14 895 866	15 363 831

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-7 768 090	-8 549 247
Sum	-7 768 090	-8 549 247



E.K. REVISJON

Til generalforsamlingen i Elverum Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverum Eiendom AS som viser et overskudd på kr 97 535. Årsregnskapet 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 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 regnskap 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.

*E.K. Revisjon AS, Pirsenteret, Havnegata 9, 7010 Trondheim
Org. nr.: 990 455 376 MVA
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den Norske Revisorforening*



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>

Trondheim, 26. mars 2025

E.K. Revisjon AS

Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor