



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 749 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Allstad AS
Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	392 440	276 108
Sum kostnader		392 440	276 108
Driftsresultat		-392 440	-276 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 367	94 798
Sum finansinntekter		58 367	94 798
Annen rentekostnad			18
Sum finanskostnader			18
Netto finans		58 367	94 780
Resultat før skattekostnad		-334 074	-181 328
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-334 074	-181 328
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-334 074	-181 328
Totalresultat		-334 074	-181 328
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-334 074	-181 328
Sum overføringer og disponeringer		-334 074	-181 328



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	100 053 148	84 972 394
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7		1 000 000
Andre kortsiktige fordringer	5	3 628 102	
Sum fordringer		3 628 102	1 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 328 394	696 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 394	696 845
Sum omløpsmidler		106 009 643	86 669 239
SUM EIENDELER		106 009 643	86 669 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 211 086	-877 013
Sum opptjent egenkapital		-1 211 086	-877 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital	3	783 344	1 117 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	57 614 609	48 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	40 444 316	34 515 222
Sum annen langsiktig gjeld		98 058 925	82 915 222
Sum langsiktig gjeld		98 058 925	82 915 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 604 917	2 636 599
Annen kortsiktig gjeld		2 562 458	
Sum kortsiktig gjeld		7 167 375	2 636 599
Sum gjeld		105 226 300	85 551 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 009 643	86 669 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 597936

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 749 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Allstad AS
Rådhusgaten 1-3
0103 OSLO

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: Randi Knutsen Litsén
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2025

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 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, 01.07.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	392 440	276 108
Sum kostnader		392 440	276 108
Driftsresultat		-392 440	-276 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 367	94 798
Sum finansinntekter		58 367	94 798
Annen rentekostnad			18
Sum finanskostnader			18
Netto finans		58 367	94 780
Resultat før skattekostnad		-334 074	-181 328
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat	3	-334 074	-181 328
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-334 074	-181 328
Totalresultat		-334 074	-181 328
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-334 074	-181 328
Sum overføringer og disponeringer		-334 074	-181 328



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	100 053 148	84 972 394
Fordringer			
Kundefordringer	5, 7		1 000 000
Andre kortsiktige fordringer	5	3 628 102	
Sum fordringer		3 628 102	1 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 328 394	696 845
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 328 394	696 845
Sum omløpsmidler		106 009 643	86 669 239
SUM EIENDELER		106 009 643	86 669 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 211 086	-877 013
Sum opptjent egenkapital		-1 211 086	-877 013
Sum egenkapital	3	783 344	1 117 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	57 614 609	48 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	40 444 316	34 515 222



Sum annen langsiktig gjeld	98 058 925	82 915 222
Sum langsiktig gjeld	98 058 925	82 915 222
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 604 917	2 636 599
Annen kortsiktig gjeld	2 562 458	
Sum kortsiktig gjeld	7 167 375	2 636 599
Sum gjeld	105 226 300	85 551 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	106 009 643	86 669 239
POSTER UTENOM BALANSEN		
Garantistillelser	4	
Pantstillelser	4	



Organisasjonsnr: 920 749 992
EIDANGER BOLIGUTVIKLING 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
Terje Kaasa Larsen
2025-06-06



BankID Signing
Frederic Kristoffersen
2025-06-06



BankID Signing
Therese Bjarseth
2025-06-10



BankID Signing
Per Magnus Haugen Prestham
2025-06-10

Årsregnskap 2024

Eidanger Boligutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 749 992



Resultatregnskap			
Eidanger Boligutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	392 440	276 108
Sum driftskostnader		392 440	276 108
Driftsresultat		-392 440	-276 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 367	94 798
Annen rentekostnad		0	18
Resultat av finansposter		58 367	94 780
Resultat før skattekostnad		-334 074	-181 328
Skattekostnad på resultat	2	0	0
Resultat		-334 074	-181 328
Årsresultat	3	-334 074	-181 328
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-334 074	-181 328
Sum overføringer		-334 074	-181 328



Balanse			
Eidanger Boligutvikling AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	4, 6	100 053 148	84 972 394
Kundefordringer	5, 7	0	1 000 000
Andre kortsiktige fordringer	5	3 628 102	0
Sum fordringer		3 628 102	1 000 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 328 394	696 845
Sum omløpsmidler		106 009 643	86 669 239
Sum eiendeler		106 009 643	86 669 239



Balanse			
Eidanger Boligutvikling AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		1 894 430	1 894 430
Sum innskutt egenkapital		1 994 430	1 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 211 086	-877 013
Sum opptjent egenkapital		-1 211 086	-877 013
Sum egenkapital	3	783 344	1 117 417
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	57 614 609	48 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	40 444 316	34 515 222
Sum annen langsiktig gjeld		98 058 925	82 915 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 604 917	2 636 599
Annen kortsiktig gjeld		2 562 458	0
Sum kortsiktig gjeld		7 167 375	2 636 599
Sum gjeld		105 226 300	85 551 822
Sum egenkapital og gjeld		106 009 643	86 669 239
Oslo/Porsgrunn, 06.06.2025 Styret i Eidanger Boligutvikling AS			
_____ Therese Anna Elisabeth Bjørseth Styreleder - (sign. elektronisk)		_____ Per Magnus Haugen Presthammer Styremedlem - (sign. elektronisk)	
_____ Frederic Kristoffersen Styremedlem - (sign. elektronisk)		_____ Terje Kaasa Larsen Styremedlem - (sign. elektronisk)	
Eidanger Boligutvikling AS			Side 5



Noter

Regnskapsprinsipper

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for eventuelle rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter. Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet. Renter som gjelder tilvirkning av anleggsmidler og varelager balanseføres.

Varer

Eiendom, herunder tomter og prosjekter, som er under utvikling og tiltenkt etterfølgende salg, er klassifisert som utviklingseiendom og inngår i regnskapslinjen varer.

Varelager er verdsatt til laveste av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Varelager, herunder utviklingseiendom, nedskrives dersom det vurderes at virkelig verdi av varelageret er lavere enn anskaffelseskost.

Vurdering av om varelager har verdi lavere enn anskaffelseskost baseres på prosjektkalkyler, eventuelt supplert med konkrete beregninger av estimert netto realisasjonsverdi av varelager. Til grunn for prosjektkalkyler og beregninger av netto estimert realisasjonsverdi ligger ledelsen, herunder prosjektleder, sine vurderinger av estimerte salgsinntekter og prosjektkostnader

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.



Noter

Note 1 Lønnskostnader, ytelser til ledende ansatte og øvrige godtgjørelser

Eidanger Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer eller andre nærstående parter.

Revisjonshonorarer:

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 34 288,- inkludert kostnadsført mva. Honoraret vedrører i sin helhet for lovpålagt revisjon.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-334 074	-181 328
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 497 471	-2 422 281
Skattepliktig inntekt	-2 831 545	-2 603 609
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	7 838 996	3 716 900	-4 122 096
Avsetninger mv	-1 624 625	0	1 624 625
Sum	6 214 371	3 716 900	-2 497 471
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 431 028	-4 599 483	2 831 545
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 216 657	882 583	-334 074
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



Noter

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	1 894 430	0	-877 013	1 117 417
Årets resultat				-334 074	-334 074
Pr 31.12.2024	100 000	1 894 430	0	-1 211 086	783 344

Note 4 Pantstillelser og garantier

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	57 614 609	48 400 000
Gjeld sikret ved pant	57 614 609	48 400 000
Utviklingseiendom/varelager	100 053 148	84 972 394
Balanseført verdi pantsatte eiendeler	100 053 148	84 972 394

Selskapet har ekstern gjeld i DNB. Selskapets tomt i Eidanger er pantsatt som sikkerhet for lånet.

Selskapet har ikke rentesikret sin gjeld.

Note 5 Fordringer og gjeld

	2024
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	40 444 316

Selskapet har ingen sikkerhetstillelser og har ikke rentesikret sin gjeld.

Note 6 Varelager/utviklingseiendommer

Varelager	2024	2023
Utviklingstomt	51 545 342	51 544 821
Aktiverte utviklingskostnader	40 668 810	29 710 118
Aktiverte renter	7 838 996	3 717 455
Sum	100 053 148	84 972 394



Noter

Note 7 Mellomværende med nærstående

	2024	2023
Fordringer		
Kundefordringer på eier	0	1 000 000
Sum	0	1 000 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld til eiere	40 444 316	34 515 222
Leverandørgjeld til eiere	1 068	0
Sum	40 445 384	34 515 222

Selskapet ervervet i 2021 tomt beliggende på Eidanger i Porsgrunn fra Clemens Eiendom AS, nå Allstad Eiendomsutvikling AS. Allstad Eiendomsutvikling AS eier 50% av aksjene i selskapet. Transaksjonen ble behandlet i samsvar med aksjelovens §3-8. Kjøpet ble finansiert delvis med selgerkreditt og delvis med ansvarlige lån fra begge eierne. Låneavtalene med eierne ble også underlagt saksbehandling i samsvar med aksjelovens §3-8.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eidanger Boligutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Allstad Eiendomsutvikling AS	50	50,0	50,0
Heimgard Bolig AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Til generalforsamlingen i Eidanger Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eidanger Boligutvikling 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 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 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 6. juni 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2025-06-06 12:09

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.