



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 276 385
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Langmyra 2
3185 SKOPPUM

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: Svein Aarum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.01.2025

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		61 849 822	32 942 584
Annen driftsinntekt		3 217	49 158
Sum inntekter		61 853 039	32 991 743
Kostnader			
Varekostnad		34 268	142 995
Lønnskostnad	1	24 049 750	9 189 204
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	978 519	276 378
Annen driftskostnad	1	28 824 271	23 182 268
Sum kostnader		53 886 809	32 790 845
Driftsresultat		7 966 230	200 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		760 961	868 994
Annen renteinntekt		594	17 759
Sum finansinntekter		761 555	886 752
Rentekostnad til foretak i samme konsern		139 042	111 117
Annen rentekostnad		1 549 752	504 684
Annen finanskostnad		155	2 524
Sum finanskostnader		1 688 949	618 325
Netto finans		-927 394	268 427
Resultat før skattekostnad	3	7 038 836	469 324
Skattekostnad på resultat	3	1 552 285	104 046
Årsresultat		5 486 551	365 278
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 486 551	365 278
Totalresultat		5 486 551	365 278



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 486 551	365 278
Sum overføringer og disponeringer		5 486 551	365 278



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	16 046	37 454
Sum immaterielle eiendeler		16 046	37 454
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 216 861	3 173 972
Sum varige driftsmidler		2 216 861	3 173 972
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	16 255 003	12 341 348
Sum finansielle anleggsmidler		16 255 003	12 341 348
Sum anleggsmidler		18 487 910	15 552 774
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 237 033	5 023 929
Andre kortsiktige fordringer	5	5 416 178	8 447 250
Konsernfordringer	5	700 000	
Sum fordringer		11 353 211	13 471 179
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 920 567	1 190 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 920 567	1 190 124
Sum omløpsmidler		13 273 778	14 661 302
SUM EIENDELER		31 761 688	30 214 076

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 450 560	750 560
Sum innskutt egenkapital		1 780 560	1 080 560
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	236 658	590 950
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		236 658	590 950
Sum egenkapital	4	2 017 218	1 671 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 671	105 803
Sum avsetninger for forpliktelser		10 671	105 803
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 948 049	21 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	5 728 945	116 699
Sum annen langsiktig gjeld		20 676 994	21 116 699
Sum langsiktig gjeld		20 687 665	21 222 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 568 576	3 691 871
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 485 630	711 689
Kortsiktig konserngjeld			80 135
Annen kortsiktig gjeld		4 002 600	2 836 370
Sum kortsiktig gjeld		9 056 806	7 320 065
Sum gjeld		29 744 470	28 542 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 761 688	30 214 076

POSTER UTENOM BALANSEN



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542462

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 276 385
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Langmyra 2
3185 SKOPPUM

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: Svein Aarum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.01.2025

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		61 849 822	32 942 584
Annen driftsinntekt		3 217	49 158
Sum inntekter		61 853 039	32 991 743
Kostnader			
Varekostnad		34 268	142 995
Lønnskostnad	1	24 049 750	9 189 204
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	978 519	276 378
Annen driftskostnad	1	28 824 271	23 182 268
Sum kostnader		53 886 809	32 790 845
Driftsresultat		7 966 230	200 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		760 961	868 994
Annen renteinntekt		594	17 759
Sum finansinntekter		761 555	886 752
Rentekostnad til foretak i samme konsern		139 042	111 117
Annen rentekostnad		1 549 752	504 684
Annen finanskostnad		155	2 524
Sum finanskostnader		1 688 949	618 325
Netto finans		-927 394	268 427
Resultat før skattekostnad	3	7 038 836	469 324
Skattekostnad på resultat	3	1 552 285	104 046
Årsresultat		5 486 551	365 278
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 486 551	365 278
Totalresultat		5 486 551	365 278
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 486 551	365 278
Sum overføringer og disponeringer		5 486 551	365 278



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	2	16 046	37 454
Sum immaterielle eiendeler		16 046	37 454

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	2 216 861	3 173 972
Sum varige driftsmidler		2 216 861	3 173 972

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	16 255 003	12 341 348
Sum finansielle anleggsmidler		16 255 003	12 341 348

Sum anleggsmidler		18 487 910	15 552 774
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		5 237 033	5 023 929
Andre kortsiktige fordringer	5	5 416 178	8 447 250
Konsernfordringer	5	700 000	
Sum fordringer		11 353 211	13 471 179

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 920 567	1 190 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 920 567	1 190 124

Sum omløpsmidler		13 273 778	14 661 302
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		31 761 688	30 214 076
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 450 560	750 560



Sum innskutt egenkapital		1 780 560	1 080 560
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	236 658	590 950
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		236 658	590 950
Sum egenkapital	4	2 017 218	1 671 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 671	105 803
Sum avsetninger for forpliktelseser		10 671	105 803
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	14 948 049	21 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	5 728 945	116 699
Sum annen langsiktig gjeld		20 676 994	21 116 699
Sum langsiktig gjeld		20 687 665	21 222 502
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 568 576	3 691 871
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 485 630	711 689
Kortsiktig konserngjeld			80 135
Annen kortsiktig gjeld		4 002 600	2 836 370
Sum kortsiktig gjeld		9 056 806	7 320 065
Sum gjeld		29 744 470	28 542 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 761 688	30 214 076
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
40.00

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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apartments 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 konklusjon

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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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:



**Shape the future
with confidence**

- 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 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: B8AZ2-D7YSN-I9KEH-0IMNF-7OTWK-05AP5



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."

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-13 11:29:06 UTC



Penneo DokumentID: B8AZ2-D7YSN-I9KEH-0IMNF-7OTWK-05AP5

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.



Årsregnskap 2024 Apartments AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 276 385

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: c1417c6519eca87e601eff49c0791037cae70c496c5925805bd4331d7872a5c9265f71fd0756c6868b167797e408bc34e5e962799d287748acea8141b324d107



RESULTATREGNSKAP

APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		61 849 822	32 942 584
Annen driftsinntekt		3 217	49 158
Sum driftsinntekter		61 853 039	32 991 743
Varekostnad		34 268	142 995
Lønnskostnad	1	24 049 750	9 189 204
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	978 519	276 378
Annen driftskostnad	1	28 824 271	23 182 268
Sum driftskostnader		53 886 809	32 790 845
Driftsresultat		7 966 230	200 897
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		760 961	868 994
Annen renteinntekt		594	17 759
Rentekostnad til foretak i samme konsern		139 042	111 117
Annen rentekostnad		1 549 752	504 684
Annen finanskostnad		155	2 524
Resultat av finansposter		-927 394	268 427
Resultat før skattekostnad	3	7 038 836	469 324
Skattekostnad på resultat	3	1 552 285	104 046
Resultat		5 486 551	365 278
Årsresultat		5 486 551	365 278
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 486 551	365 278
Sum overføringer		5 486 551	365 278

APARTMENTS AS

SIDE 2



BALANSE

APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	16 046	37 454
Sum immaterielle eiendeler		16 046	37 454
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	2 216 861	3 173 972
Sum varige driftsmidler		2 216 861	3 173 972
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	5	16 255 003	12 341 348
Sum finansielle anleggsmidler		16 255 003	12 341 348
Sum anleggsmidler		18 487 910	15 552 774
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 237 033	5 023 929
Andre kortsiktige fordringer	5	5 416 178	8 447 250
Konsernfordringer	5	700 000	0
Sum fordringer		11 353 211	13 471 179
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 920 567	1 190 124
Sum omløpsmidler		13 273 778	14 661 302
Sum eiendeler		31 761 688	30 214 076

APARTMENTS AS

SIDE 3



BALANSE

APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	1 450 560	750 560
Sum innskutt egenkapital		1 780 560	1 080 560
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	236 658	590 950
Sum opptjent egenkapital		236 658	590 950
Sum egenkapital	4	2 017 218	1 671 510
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	10 671	105 803
Sum avsetning for forpliktelser		10 671	105 803
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	14 948 049	21 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	5 728 945	116 699
Sum annen langsiktig gjeld		20 676 994	21 116 699
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	3 568 576	3 691 871
Skyldig offentlige avgifter		1 485 630	711 689
Konserngjeld		0	80 135
Annen kortsiktig gjeld		4 002 600	2 836 370
Sum kortsiktig gjeld		9 056 806	7 320 065
Sum gjeld		29 744 470	28 542 566
Sum egenkapital og gjeld		31 761 688	30 214 076

APARTMENTS AS

SIDE 4



BALANSE

APARTMENTS AS
01.01.2025
Styret i Apartments AS

Svein Aarum
styreleder

Knut Andreas Østern
styremedlem

Eirik Wiik
styremedlem

Henrik Riis Kristensen
styremedlem

APARTMENTS AS

SIDE 5

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Fingerprint: c1417c6519eca87e601eff49c0791037cae70c496c5925805bd4331d7872a5c9265f71fd0756c6868b167797e408bc34e5e962799d287748acea8141b324d107



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets vedtektfestet formål er drift av hotell og restaurant, samt drift og utleie av eiendom for øvrig, og hva som herved står i forbindelse.

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 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.

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.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	20 352 011	7 670 850
Arbeidsgiveravgift	2 913 606	1 136 322
Pensjonskostnader	458 828	144 382
Andre ytelser	325 305	237 650
Sum	24 049 750	9 189 204

Selskapet har i 2024 sysselsatt 40 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar i 2024 utgjør 116 673,75 inkl mva.

Note 2 Varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter o.l	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	101 650	3 640 312	3 741 962
Anskaffelseskost 31.12.2024	101 650	3 640 312	3 741 962
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	64 196	466 340	530 536
Årets avskrivninger	21 408	957 111	978 519
Bokført verdi 31.12.2024	16 046	2 216 861	2 232 907
Avskrivningssatser	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	2-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 647 417	17 630
Endring i utsatt skatt	-95 132	86 416
Skattekostnad ordinært resultat	1 552 285	104 046
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 038 836	469 324
Permanente forskjeller	17 006	3 609
Endring i midlertidige forskjeller	432 418	-392 797
Avgitt konsernbidrag	-7 488 260	-80 135
Skattepliktig inntekt	1	1
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 647 417	17 630
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 647 417	-17 630
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	48 505	480 923	432 418
Sum	48 505	480 923	432 418
Grunnlag for utsatt skatt	48 505	480 923	432 418
Utsatt skatt (22 %)	10 671	105 803	95 132

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	60 000	270 000	750 560	590 950	1 671 510
Årets resultat				5 486 551	5 486 551
Konsernbidrag mottatt			700 000		700 000
Avgitt konsernbidrag				-5 840 843	-5 840 843
Pr 31.12.2024	60 000	270 000	1 450 560	236 658	2 017 218



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til Embra Teknologi AS	16 255 003	12 341 348
Konsernbidrag fra Embra Bolig AS	700 000	0
Fordring Stalsbergveien 5 AS	600 000	1 900 446
Fordring Tveiten Næringspark AS	794 990	2 515 877
Sum	18 349 993	16 757 671
Gjeld		
Lån fra Embra AS	5 728 945	116 699
Konsernbidrag til Embra Teknologi AS	0	80 135
Leverandørgjeld Embra Eiendom AS	113 750	79 109
Leverandørgjeld Embra AS	773 163	11 487
Leverandørgjeld Embra Bolig AS	0	632 677
Sum	6 615 858	920 107

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I APARTMENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	300,0	60 000
Sum	200		60 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Embra Teknologi AS	200	100,0	100,0

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-14 948 049	-21 000 000
Sum	-14 948 049	-21 000 000

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år utgjør kr 0,-

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med panterett i fast eiendom, gnr. 21, bnr. 8, snr. 2, Horten kommune og gnr. 129, bnr. 526, Færder kommune.

CEB Investment AS, Bt Consulting AS, Aarum AS og Volant Kapital AS stiller sammen en solidarisk kausjon begrenset oppad til kr 5.000.000,



Signatur sertifikat

Dokumentnavn:

Årsregnskap 2024 Apartments AS

Unikt dokument Id:

69fb0631-e48e-4331-94ba-1712a93e93bd

Dokument fingeravtrykk:

c1417c6519eca87e601eff49c0791037cae70c496c5925805bd4331d7872a5c9265f71fd0756c6868b
167797e408bc34e5e962799d287748acea8141b324d107

Undertegnede



Svein Aarum

E-post: svein@embra.no
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP adresse: 84.234.192.225

Bekreftet med BankID: Svein Aarum
(1984-09-21)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-06-05 08:23:36 UTC



Knut Andreas Østern

E-post: knut@bt-consulting.no
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP adresse: 193.215.175.194

Bekreftet med BankID: Knut Andreas
Østern (1984-02-21)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-06-05 11:28:24 UTC



Henrik Riis Kristensen

E-post: henrik@embra.no
Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smartphone)
IP adresse: 79.161.250.216

Bekreftet med BankID: Henrik Riis
Kristensen (1990-11-17)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-06-05 17:22:58 UTC



Eirik Wiik

E-post: eirik@embra.no
Enhet: Edge 136.0.3240.77 on iPhone iOS 18.5.0
(smartphone)
IP adresse: 77.18.58.196

Bekreftet med BankID: Eirik Wiik
(1986-09-03)

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-06-05 19:29:46 UTC



GetAccept

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
2025-06-05 19:29:46 UTC
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2025-06-05 19:29:46 UTC	Dokument ble signert av Eirik Wiik (eirik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.3240.77 on iPhone iOS 18.5.0 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.58.196 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-06-05 19:29:38 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Eirik Wiik (eirik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.3240.77 on iPhone iOS 18.5.0 (smarttelefon) IP adresse: 130.176.182.46
2025-06-05 19:26:03 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Eirik Wiik (eirik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.3240.77 on iPhone iOS 18.5.0 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.58.196 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-06-05 19:25:53 UTC	Dokument ble åpnet av Eirik Wiik (eirik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.3240.77 on iPhone iOS 18.5.0 (smarttelefon) IP adresse: 77.18.58.196 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-06-05 17:22:58 UTC	Dokument ble signert av Henrik Riis Kristensen (henrik@embra.no) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smarttelefon) IP adresse: 79.161.250.216 - IP Lokasjon: Arendal, Norway
2025-06-05 17:22:56 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Henrik Riis Kristensen (henrik@embra.no) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smarttelefon) IP adresse: 130.176.182.50
2025-06-05 17:22:27 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Henrik Riis Kristensen (henrik@embra.no) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smarttelefon) IP adresse: 79.161.250.216 - IP Lokasjon: Arendal, Norway
2025-06-05 17:22:07 UTC	Dokument ble åpnet av Henrik Riis Kristensen (henrik@embra.no) Enhet: Safari 18.5 on iPhone iOS 18.5 (smarttelefon) IP adresse: 79.161.250.216 - IP Lokasjon: Arendal, Norway
2025-06-05 11:28:24 UTC	Dokument ble signert av Knut Andreas Østern (knut@bt-consulting.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.175.194 - IP Lokasjon: Sætre, Norway
2025-06-05 11:28:21 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Knut Andreas Østern (knut@bt-consulting.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 130.176.182.38
2025-06-05 11:27:52 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Knut Andreas Østern (knut@bt-consulting.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.175.194 - IP Lokasjon: Sætre, Norway
2025-06-05 11:27:15 UTC	Dokument ble åpnet av Knut Andreas Østern (knut@bt-consulting.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.215.175.194 - IP Lokasjon: Sætre, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.



2025-06-05 08:23:36 UTC	Dokument ble signert av Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 84.234.192.225 - IP Lokasjon: Porsgrunn, Norway
2025-06-05 08:23:32 UTC	Dokument ble godkjent via BankID (eid:bankid-no) av Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 130.176.182.46
2025-06-05 08:22:49 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 84.234.192.225 - IP Lokasjon: Porsgrunn, Norway
2025-06-05 08:22:07 UTC	Dokument ble gjennomgått av Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 84.234.192.225 - IP Lokasjon: Porsgrunn, Norway
2025-06-05 08:20:31 UTC	Dokument ble åpnet av Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 84.234.192.225 - IP Lokasjon: Porsgrunn, Norway
2025-06-04 14:35:51 UTC	Dokument ble sendt til Henrik Riis Kristensen (henrik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway
2025-06-04 14:35:50 UTC	Dokument ble sendt til Eirik Wiik (eirik@embra.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway
2025-06-04 14:35:49 UTC	Dokument ble sendt til Knut Andreas Østern (knut@bt-consulting.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway
2025-06-04 14:35:49 UTC	Dokument ble sendt til Svein Aarum (svein@embra.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway
2025-06-04 14:35:48 UTC	Dokument ble forseglet av Oana-Gabriela Teirau (gabriela.teirau@aider.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway
2025-06-04 14:34:55 UTC	Dokument ble opprettet av Oana-Gabriela Teirau (gabriela.teirau@aider.no) Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 81.166.15.50 - IP Lokasjon: Molde, Norway



Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.