



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 422 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Boecks gate 1  
1473 LØRENSKOG

### 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: Per Johansson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

### 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, 20.02.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 150 000	0
Leieinntekter		6 205 843	5 598 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 355 843</b>	<b>5 598 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Underleverandører/provisjon utleie		601 581	451 818
Kost solgte leiligheter		3 204 131	4 000
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 825 010	1 308 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 630 722</b>	<b>1 764 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 725 121</b>	<b>3 834 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		788	3 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>3 565</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 485 442	1 458 535
Annen rentekostnad		6 652 171	7 375 617
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 137 613</b>	<b>8 834 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 136 825</b>	<b>-8 830 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	0
Konsernbidrag	5	0	0
Udekket tap	5	-6 411 704	-4 996 038
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	163 000 512	161 764 908
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>161 764 908</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Leiligheter for salg		0	3 097 248
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 097 248</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>164 862 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		37 173	44 065
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 173</b>	<b>44 065</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 724	1 835 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 020 724</b>	<b>1 835 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 057 896</b>	<b>1 879 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 257</b>	<b>340 257</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	11 407 742	4 996 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 407 742</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 067 485</b>	<b>-4 655 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		78 763 657	75 078 215
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		441 996	465 830
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld		1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 620 240	1 653 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 162 236</b>	<b>2 119 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 125 893</b>	<b>171 397 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357337

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 422 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: Boecks gate 1  
1473 LØRENSKOG

#### 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: Per Johansson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

#### 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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 921 422 954  
EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 150 000	0
Leieinntekter		6 205 843	5 598 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 355 843</b>	<b>5 598 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Underleverandører/ provisjon utleie		601 581	451 818
Kost solgte leiligheter		3 204 131	4 000
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad	2	1 825 010	1 308 391
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 630 722</b>	<b>1 764 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 725 121</b>	<b>3 834 549</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		788	3 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>3 565</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 485 442	1 458 535
Annen rentekostnad		6 652 171	7 375 617
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 137 613</b>	<b>8 834 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 136 825</b>	<b>-8 830 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overf. til/fra annen innskutt egenkapital	5	0	0
Konsernbidrag	5	0	0
Udekket tap	5	-6 411 704	-4 996 038
Overf. til/fra annen egenkapital	5	0	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>



Organisasjonsnr: 921 422 954  
EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	163 000 512	161 764 908
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>161 764 908</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Leiligheter for salg		0	3 097 248
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 097 248</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>164 862 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		37 173	44 065
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 173</b>	<b>44 065</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 724	1 835 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 020 724</b>	<b>1 835 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 057 896</b>	<b>1 879 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 257</b>	<b>340 257</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	11 407 742	4 996 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 407 742</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 067 485</b>	<b>-4 655 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		78 763 657	75 078 215
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		441 996	465 830
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld		1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 620 240	1 653 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 162 236</b>	<b>2 119 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 125 893</b>	<b>171 397 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>



Organisasjonsnr: 921 422 954  
EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024. Salgsinntekter Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering/risikoovergang. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt. Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Leiligheter og påkostninger på disse avskrives ikke. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum

Beløp





 BankID Signing  
Per Johansson  
2025-03-27

 BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

Årsregnskap for  
**EIENDOM INVEST AS**

921422954

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

 BankID Signing  
Per Johansson  
2025-03-27

 BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		3 150 000	0
Leieinntekter		6 205 843	5 598 758
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 355 843</b>	<b>5 598 758</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Underleverandører/provisjon utleie		601 581	451 818
Kost solgte leiligheter		3 204 131	4 000
Annen driftskostnad	2	1 825 010	1 308 391
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 630 722</b>	<b>1 764 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 725 121</b>	<b>3 834 549</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		788	3 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>3 565</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 485 442	1 458 535
Annen rentekostnad		6 652 171	7 375 617
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 137 613</b>	<b>8 834 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 136 825</b>	<b>-8 830 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Overføringer</b>			
Overf. til/fra udekket tap	5	-6 411 704	-4 996 038
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

 BankID Signing  
Per Johansson  
2025-03-27

 BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	163 000 512	161 764 908
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>161 764 908</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Leiligheter for salg		0	3 097 248
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 097 248</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>164 862 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		37 173	44 065
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 173</b>	<b>44 065</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 724	1 835 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 020 724</b>	<b>1 835 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 057 896</b>	<b>1 879 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954



### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 257</b>	<b>340 257</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	11 407 742	4 996 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 407 742</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 067 485</b>	<b>-4 655 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		78 763 657	75 078 215
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		441 996	465 830
Kortsiktig konserngjeld		1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 620 240	1 653 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 162 236</b>	<b>2 119 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 125 893</b>	<b>171 397 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>

LØRENSKOG, 27.03.2025

Jan Christian Unhjem Dahl  
styrets leder

Per Johansson  
daglig leder



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

BankID Signering  
Per Johansson  
2025-03-27

BankID Signering  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Salgsinntekter

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering/risikoovergang. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Leiligheter og påkostninger på disse avskrives ikke. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	38 603	50 000
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>38 603</b>	<b>50 000</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

BankID Signing  
Per Johansson  
2025-03-27

BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-6 411 704	-4 996 038
Permanente forskjeller	45 355	-13 696
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	1 434
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 366 349</b>	<b>-5 008 300</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
Fremførbart underskudd	-13 591 910	-19 958 259	6 366 349
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-13 591 910</b>	<b>-19 958 259</b>	<b>6 366 349</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 591 910	19 958 259	-6 366 349
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	30 000	310 257	-4 996 038	-4 655 781
Årsresultat	0	0	-6 411 704	-6 411 704
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>310 257</b>	<b>-11 407 742</b>	<b>-11 067 485</b>

### Mer om egenkapital

Fortsatt drift:

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt.


Selskapet har en gjeld til aksjonær/konsernselskaper på ca. 80 mill. NOK. Deler av denne kan konverteres til egenkapital, slik at handleplikten oppheves.

En uavhengig markedsverdi-takst av eiendommen i selskapet viser en merverdi over bokført på ca. 12 mill. NOK, dvs. høyere enn den negative egenkapitalen.

På denne bakgrunn anser styret videre drift som forsvarlig, og årsregnskapet er derfor satte opp under denne forutsetningen.



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

 BankID Signing  
Per Johansson  
2025-03-27

 BankID Signing  
Jan Christian Unhjem Dahl  
2025-03-27

## Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>
<b>Varige driftsmidler</b>	
Anskaffelseskost pr 01.01	161 764 908
Tilgang i året	1 235 605
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>163 000 513</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>163 000 513</b>
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

### Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Eiendommene/leilighetene avskrives ikke.

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	94 200 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	163 000 513
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 8 - Aksjekapital

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjenes pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Ordinære	100	300	30 000

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
Dahl Eiendom Holding AS	100	100,00	Ordinære



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Eiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendom Invest AS som viser et underskudd på NOK 6 411 704. 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 og daglig leders 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 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. 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 8N6JF-2BXNV-0XWK6-8B181-2YJY8-UWHRN



Revisors beretning 2024 for Eiendom Invest AS



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

Oslo, 27. mars 2025  
RSM Norge AS

Arnt Holm Toverud  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8N6JT-2BXNV-OXWK6-8B181-2YJY8-UWHRN



## 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."

### Toverud, Arnt Holm

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1640500

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-28 11:10:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8N6JT-2BXNV-0XWK6-8B181-2YJY8-UWHRN

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### 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 for  
**EIENDOM INVEST AS**

921422954

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		3 150 000	0
Leieinntekter		6 205 843	5 598 758
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 355 843</b>	<b>5 598 758</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Underleverandører/provisjon utleie		601 581	451 818
Kost solgte leiligheter		3 204 131	4 000
Annen driftskostnad	2	1 825 010	1 308 391
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 630 722</b>	<b>1 764 209</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 725 121</b>	<b>3 834 549</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		788	3 565
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>788</b>	<b>3 565</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 485 442	1 458 535
Annen rentekostnad		6 652 171	7 375 617
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 137 613</b>	<b>8 834 152</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 136 825</b>	<b>-8 830 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Overføringer</b>			
Overf. til/fra udekket tap	5	-6 411 704	-4 996 038
<b>Sum overføringer</b>		<b>-6 411 704</b>	<b>-4 996 038</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	163 000 512	161 764 908
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>161 764 908</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Leiligheter for salg		0	3 097 248
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 097 248</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 000 512</b>	<b>164 862 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		37 173	44 065
<b>Sum fordringer</b>		<b>37 173</b>	<b>44 065</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 724	1 835 882
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 020 724</b>	<b>1 835 882</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 057 896</b>	<b>1 879 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	310 257	310 257
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>340 257</b>	<b>340 257</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	11 407 742	4 996 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 407 742</b>	<b>-4 996 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 067 485</b>	<b>-4 655 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	94 200 000	94 200 000
Langsiktig konserngjeld		78 763 657	75 078 215
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>172 963 657</b>	<b>169 278 215</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		441 996	465 830
Kortsiktig konserngjeld		1 100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 620 240	1 653 838
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 162 236</b>	<b>2 119 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 125 893</b>	<b>171 397 883</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>165 058 408</b>	<b>166 742 102</b>

LØRENSKOG, 27.03.2025

Jan Christian Unhjem Dahl  
styrets leder

Per Johansson  
daglig leder



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Salgsinntekter

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering/risikoovergang. Inntektsføring av leieinntekter og tjenestesalg skjer i takt med utførelse/påløpt.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Leiligheter og påkostninger på disse avskrives ikke. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) som blir ilignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, samt endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og -reduserende midlertidige forskjeller som kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 2 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	38 603	50 000
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>38 603</b>	<b>50 000</b>



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-6 411 704	-4 996 038
Permanente forskjeller	45 355	-13 696
+/- Endring i midlertidige forskjeller	0	1 434
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-6 366 349</b>	<b>-5 008 300</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	0	0	0
Fremførbart underskudd	-13 591 910	-19 958 259	6 366 349
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-13 591 910</b>	<b>-19 958 259</b>	<b>6 366 349</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 591 910	19 958 259	-6 366 349
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	30 000	310 257	-4 996 038	-4 655 781
Årsresultat	0	0	-6 411 704	-6 411 704
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>30 000</b>	<b>310 257</b>	<b>-11 407 742</b>	<b>-11 067 485</b>

### Mer om egenkapital

Fortsatt drift:

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt.

Selskapet har en gjeld til aksjonær/konsernselskaper på ca. 80 mill. NOK. Deler av denne kan konverteres til egenkapital, slik at handleplikten oppheves.

En uavhengig markedsverdi-takst av eiendommen i selskapet viser en merverdi over bokført på ca. 12 mill. NOK, dvs. høyere enn den negative egenkapitalen.

På denne bakgrunn anser styret videre drift som forsvarlig, og årsregnskapet er derfor satte opp under denne forutsetningen.



EIENDOM INVEST AS  
921 422 954

## Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
<b>Varige driftsmidler</b>	
Anskaffelseskost pr 01.01	161 764 908
Tilgang i året	1 235 605
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>163 000 513</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	0
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>163 000 513</b>
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

### Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Eiendommene/leilighetene avskrives ikke.

## Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	94 200 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	163 000 513
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	300	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Dahl Eiendom Holding AS	100	100,00	Ordinære