



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			9 002
Sum inntekter			9 002
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	151 374	75 686
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	236 095	200 858
Sum kostnader		387 469	276 544
Driftsresultat		-387 469	-267 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 123 299	394 114
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		212 787	311 230
Annen renteinntekt	3	185 726	143 572
Annen finansinntekt	3	248 071	636 462
Sum finansinntekter		1 769 883	1 485 379
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	71 872	6 538 837
Annen rentekostnad	3	38 212	42 313
Annen finanskostnad	3	51 931	11 757
Sum finanskostnader		162 014	6 592 906
Netto finans		1 607 869	-5 107 528
Resultat før skattekostnad		1 220 400	-5 375 069
Skattekostnad på resultat	5	18 058	1 869
Årsresultat		1 202 342	-5 376 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 202 342	-5 376 938
Totalresultat		1 202 342	-5 376 938



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 202 342	-5 376 938
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 202 342	-5 376 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	529 808	681 182
Sum varige driftsmidler		529 808	681 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	52 410 463	52 440 463
Investering i annet foretak i samme konsern	4		33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 547 467	5 786 785
Obligasjoner	7	3 615 994	6 043 506
Sum finansielle anleggsmidler		61 573 924	64 303 756
Sum anleggsmidler		62 103 733	64 984 938
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8	4 953 162	3 282 529
Konsernfordringer			394 114
Sum fordringer		4 953 162	3 676 643
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	390 873	230 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 873	230 358
Sum omløpsmidler		5 344 036	3 907 001
SUM EIENDELER		67 447 768	68 891 939

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	10		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6, 11	62 377 884	63 195 712
Sum opptjent egenkapital		62 377 884	63 195 712

Sum egenkapital

62 535 714 **63 353 542**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	18 712	1 869
Sum avsetninger for forpliktelser		18 712	1 869

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		409 713	507 982
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum annen langsiktig gjeld		409 713	507 982

Sum langsiktig gjeld

428 425 **509 851**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	58 329	60 160
Betalbar skatt	5	1 215	
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	4 416 725	4 930 839
Annen kortsiktig gjeld	8	7 360	37 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		4 483 630	5 028 546
Sum gjeld		4 912 054	5 538 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 447 768	68 891 939



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 724521

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2025

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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			9 002
Sum inntekter			9 002
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	151 374	75 686
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1		
Annen driftskostnad	2	236 095	200 858
Sum kostnader		387 469	276 544
Driftsresultat		-387 469	-267 542
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
		1 123 299	394 114
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
		212 787	311 230
Annen renteinntekt	3	185 726	143 572
Annen finansinntekt	3	248 071	636 462
Sum finansinntekter		1 769 883	1 485 379
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
	4	71 872	6 538 837
Annen rentekostnad	3	38 212	42 313
Annen finanskostnad	3	51 931	11 757
Sum finanskostnader		162 014	6 592 906
Netto finans		1 607 869	-5 107 528
Resultat før skattekostnad		1 220 400	-5 375 069
Skattekostnad på resultat	5	18 058	1 869
Årsresultat		1 202 342	-5 376 938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 202 342	-5 376 938
Totalresultat		1 202 342	-5 376 938
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			
		1 202 342	-5 376 938



Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		1 202 342	-5 376 938



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1	529 808	681 182
Sum varige driftsmidler		529 808	681 182
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	52 410 463	52 440 463
Investering i annet foretak i samme konsern	4		33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 547 467	5 786 785
Obligasjoner	7	3 615 994	6 043 506
Sum finansielle anleggsmidler		61 573 924	64 303 756
Sum anleggsmidler		62 103 733	64 984 938
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8	4 953 162	3 282 529
Konsernfordringer			394 114
Sum fordringer		4 953 162	3 676 643
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	390 873	230 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 873	230 358



Sum omløpsmidler		5 344 036	3 907 001
SUM EIENDELER		67 447 768	68 891 939
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	10		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 11	62 377 884	63 195 712
Sum opptjent egenkapital		62 377 884	63 195 712
Sum egenkapital		62 535 714	63 353 542
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	18 712	1 869
Sum avsetninger for forpliktelser		18 712	1 869
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		409 713	507 982
Øvrig langsiktig gjeld	1		
Sum annen langsiktig gjeld		409 713	507 982
Sum langsiktig gjeld		428 425	509 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	58 329	60 160
Betalbar skatt	5	1 215	
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	4 416 725	4 930 839
Annen kortsiktig gjeld	8	7 360	37 546
Sum kortsiktig gjeld		4 483 630	5 028 546
Sum gjeld		4 912 054	5 538 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 447 768	68 891 939



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



RESULTATREGNSKAP

ELVEBYEN INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		0	9 002
Sum driftsinntekter		0	9 002
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	151 374	75 686
Annen driftskostnad	2	236 095	200 858
Sum driftskostnader		387 469	276 544
Driftsresultat		-387 469	-267 542
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		1 123 299	394 114
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		212 787	311 230
Annen renteinntekt	3	185 726	143 572
Annen finansinntekt	3	248 071	636 462
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	71 872	6 538 837
Annen rentekostnad	3	38 212	42 313
Annen finanskostnad	3	51 931	11 757
Resultat av finansposter		1 607 869	-5 107 528
Resultat før skattekostnad		1 220 400	-5 375 069
Skattekostnad på resultat	5	18 058	1 869
Resultat		1 202 342	-5 376 938
Årsresultat		1 202 342	-5 376 938
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 202 342	-5 376 938
Sum overføringer		1 202 342	-5 376 938

ELVEBYEN INVEST AS

SIDE 2



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	529 808	681 182
Sum varige driftsmidler		529 808	681 182
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	52 410 463	52 440 463
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	0	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 547 467	5 786 785
Obligasjoner	7	3 615 994	6 043 506
Sum finansielle anleggsmidler		61 573 924	64 303 756
Sum anleggsmidler		62 103 733	64 984 938
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	8	4 953 162	3 282 529
Konsernfordringer		0	394 114
Sum fordringer		4 953 162	3 676 643
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	390 873	230 358
Sum omløpsmidler		5 344 036	3 907 001
Sum eiendeler		67 447 768	68 891 939

ELVEBYEN INVEST AS

SIDE 3



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	157 830	157 830
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6, 11	62 377 884	63 195 712
Sum opptjent egenkapital		62 377 884	63 195 712
Sum egenkapital		62 535 714	63 353 542
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	18 712	1 869
Sum avsetning for forpliktelser		18 712	1 869
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		409 713	507 982
Sum annen langsiktig gjeld		409 713	507 982
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	58 329	60 160
Betalbar skatt	5	1 215	0
Konserngjeld	8	4 416 725	4 930 839
Annen kortsiktig gjeld	8	7 360	37 546
Sum kortsiktig gjeld		4 483 630	5 028 546
Sum gjeld		4 912 054	5 538 397
Sum egenkapital og gjeld		67 447 768	68 891 939

11.07.2025
Styret i Elvebyen Invest AS

Per Inge Haugan
styreleder

ELVEBYEN INVEST AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

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

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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 Anleggsmidler

	Driftsmidler
Bokført verdi 01.01.2024	681 182
Årets avskrivning og nedskrivning	151 374
Bokført verdi 31.12.2024	529 808
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer		Daglig leder	Styret
	Fri bil	185 700	0
	Sum	185 700	0

Daglig leder er beregnet fordel for aksjonærens privat bruk av firmabil. Fordelen innberettes på aksjonærens hånd som utbytte. Fordelen ble beregnet til kr 185 700 for bruk av bilen i 12 måneder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor i 2024 utgjorde kr 64 350 inkl. mva og gjelder lovpålagt revisjon, bistand teknisk utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand og attestasjoner.

Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

	2024	2023
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	185 726	145 693
Aksjeutbytte	14 158	0
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	1 544 401	945 571
Sum	1 744 285	1 091 265
Annen finanskostnad		
Rentekostnader	38 212	42 313
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	51 931	11 757
Reversering av fjorårets nedskrivning	71 872	6 538 837
Sum	162 014	6 592 907

Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Elvebyen Prosjekt AS	Drammen	100%	52 410 463	52 653 741	243 278
Sum		0	52 410 463	52 653 741	243 278

Verdien av aksjene i Elvebyen Prosjekt AS består i hovedsak av andel av bokført egenkapital inkl mer/ -mindreverdi av Glitre AS sin underliggende boligprosjektportefølje. Elvebyen Prosjekt AS eier 50% av aksjene i Glitre AS. Salgs- og entrepriserisiko, samt antatt realiseringstidspunkt for hvert boligprosjekt, herunder kommunal administrativ og status politisk behandling, er styrende for verdsettelsen av aksjene i Glitre AS. De største pågående prosjektene har noe ulik forventet tidslinje. Basert på ledelsen i Glitre AS sin risikovurdering, er det flere faktorer som spiller inn i forhold til verdivurdering av Glitre- gruppen sine prosjekter, herunder entreprisekostnad, rentenivå, salgspriser, etterspørsel.



Det kan forekomme estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Elvebyen Prosjekt AS har i år ikke foretatt noen ytterligere nedskrivninger av sine aksjer i Glitre AS fra i fjor, og Elvebyen Invest AS har ikke foretatt noen ytterligere nedskrivning av sine aksjer i Elvebyen Prosjekt AS utover fjorårets nedskrivning på kr 6 039 037. Dette gjør at bokført verdi tilsvarer ca andel av bokført EK i Elvebyen Prosjekt AS pr 31.12.2024.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	18 058	1 869
Skattekostnad ordinært resultat	18 058	1 869
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 220 400	-5 375 069
Permanente forskjeller	-1 138 320	5 630 602
Endring i midlertidige forskjeller	40 185	-63 300
Anvendelse av fremførbart underskudd	-116 742	-192 232
Skattepliktig inntekt	5 522	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 215	-86 705
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	86 705
Sum betalbar skatt i balansen	1 215	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	85 052	125 237	40 185
Sum	85 052	125 237	40 185
Andeler	0	0	-1
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-116 742	-116 742
Grunnlag for utsatt skatt	85 052	8 494	-76 558
Utsatt skatt (22 %)	18 712	1 869	-16 843

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	157 830	63 195 712	63 353 542
Utbetalt utbytte		-2 020 170	-2 020 170
Årets resultat		1 202 342	1 202 342
Pr 31.12.2024	157 830	62 377 884	62 535 714



Note 7 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
Investering i aksjer og andeler			
Nordic Equities A NOK	215 309	258 067	215 309
Private Equity 2015- 2016 A NOK	281 868	1 008 157	281 868
Aksjer Nordic Assets AS (1601 aksjer)	1	0	1
FO Global Private Equity 2007 IS	7 816	12 133	7 816
FO Hitec Vision V IS	16 625	7 344	7 344
FO Nordic Private Equity 2008 IS	53 672	52 283	52 283
FO Private Equity 2013 & 2014 IS	16 924	408 896	16 924
Real Estate 2022 A NOK	395 748	367 607	367 607
Global Equities A NOK (sikret)	345 848	523 150	345 848
Real Estate 2023 A NOK	409 289	420 966	409 289
Private Equity 2014- 2015 A NOK	228 157	588 040	228 157
Private Equity 2017- 2018 A NOK	533 723	1 245 951	533 723
Private Equity 2018- 2019 A NOK	811 469	1 439 476	811 469
Private Equity 2021-2022 A NOK	934 117	1 007 958	934 117
Private Equity 2022-2023 A NOK	532 977	556 134	532 977
KLP AksjeGlobal Indeks N	488 882	530 989	488 882
KLP AksjeNorden Indeks N	266 700	241 500	241 500
Real Estate 2024 A NOK	72 355	72 355	72 355
Sum investering i aksjer og andeler	5 611 478	8 741 005	5 547 467
Nordic Bonds A NOK	870 473	939 197	870 473
Global Bonds A NOK	947 901	940 040	940 040
AKO Long/ short NOK Note II	356 741	1 056 968	356 741
Global High Yield A NOK	97 359	109 029	97 359
Nordic High Yield A NOK	72 473	109 744	72 473
FO Private Equity 2016-2017 A NOK	500 272	1 070 861	500 272
Multistrategy Hedge A NOK	607 462	924 168	607 462
Norwegian Bonds Short Duration	171 174	174 909	171 174
Sum investering i obligasjoner og pengemarkedsfond	3 623 855	5 324 916	3 615 994

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Gjeld til Elvebyen Prosjekt AS	4 416 725	4 930 839

Det er ikke beregnet rente på mellomværende gjeld til datterselskap i 2024.

Fordring på Glitre AS pr 31.12.2024 er kr 4 941 368. Lån til Glitre AS er i 2024 vedtatt omgjort til ansvarlig lån for å styrke selskapets egenkapital.



Note 9 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler skattetrekk pr 31.12.2024.

Selskapet har følgende kausjonsansvar og garantiansvar overfor lånegivere og kredittinstitusjoner pr 31.12.2024:

Solidarisk ansvar for kontorleie 0,4 MNOK (gitt av IAM insurance)

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 783	10	157 830
Sum	15 783		157 830

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Per Inge Haugan	15 783	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Per Inge Haugan	styreleder	15 783
Totalt antall aksjer		15 783

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Som følge av uroligheter i finansmarkedet, samt trend med stigende rente og inflasjon, forventes dette å påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge. Dermed anses det sannsynlig at dette også kan påvirke verdiutviklingen for selskapets investeringer. Selskapet kan ikke utelukke at effekten ovennevnte vil påvirke utviklingen i boligpris, samt resultat på pågående og fremtidige boligprosjekt, negativt.

Elvebyen Invest AS eier 100% av Elvebyen Prosjekt AS. Elvebyen Prosjekt AS eier 50% av Glitre AS som gjennom datterselskapet Glitre Bolig AS med datterselskaper driver med boligutvikling og da i det alt vesentlige i Drammen og Asker. Disse områdene har vært og er preget av stor-Oslo sin utvikling på boligmarkedet.

Drammen skal i løpet av nærmeste 1-2 årene realisere nytt sykehus, stor helsepark i tilknytning til nytt sykehus, omgjøring av jernbanestasjon og områdene jernbanen disponerer samt ny tunnel, ny bybro og ny infrastruktur i og rundt Drammen på grunn av sykehusutbyggingen mv. Bare disse prosjektene vil gi en investering på ca 30 mrd i tiden 2020 til 2025. Drammen vil derfor ha en meget høy aktivitet i denne perioden og nærmeste påfølgende år. Bare til sykehuset kommer det til å bli flere tusen nye arbeidsplasser utover de som er knyttet til sykehuset i dag. Dette vil gi økt press på boligmarkedet i og rundt Drammen.

På tidspunkt for avleggelse av regnskapet, har ingen av Glitre Bolig AS sine underliggende konsernselskap i dag byggeprosjekter hvor bygging er påbegynt. Boligprosjektene i de underliggende konsernselskap er i ulike faser, men alle er i Drammen og Asker med unntak av et mindre prosjekt i Tønsberg. Disse prosjektene vil igangsettes til ulike tider avhengig av reguleringsstatus, men alle ligger noe frem i tid, hvor det forventes salgsstart for to av prosjektene i løpet av våren 2025 og påbegynt bygging i løpet av nærmeste året.



Selskapets ledelse forventer at påvirkningen av høyere rente vil kunne påvirke noe negativt for konsernselskapenes prosjekter. De største prosjekter Glitre Bolig AS har pågående ligger noe frem i tid, og er geografisk beliggende i typiske pressområder. Avhenging av bedring i boligmarkedet, forventes etterspørsel etter bolig ta seg raskt opp under og etter en krise som vi nå er inne i og i hvertfall over tid. Vi mener derfor at våre boligprosjekter over tid vil kunne forsvare sine verdivurderinger. Det kan forekomme noe estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Det er mange faktorer som vil spille inn i forhold til en verdivurdering av Glitre gruppen sine prosjekter, herunder entreprisestandard, rentenivå, salgspriser, etterspørsel m.v. Pr i dag har vi sett noe nedkjøling i eiendomsmarkedet, men ingen vesentlig nedgang priser på leiligheter, og det er pr i dag svært få prosjekter og nybygg for salg i de aktuelle områder hvor selskapenes prosjektutvikling pågår.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 25 pages before this page
Dokumentet inneholder 25 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 25 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 25 sider før denne side

Detta dokument innehåller 25 sidor före denna sida

Per Inge Haugan

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Elvebyen Invest AS

32acfb61-e109-4b3b-add4-158d58ae8d6c - 2025-07-13 19:58:56 UTC +03:00

BankID - ae2c22bb-4879-4e56-a571-a2fa539f0908 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/a586357d-89a5-4c6e-bb56-d0c6fa159917>

 visma sign
www.vismasign.com



Deloitte.

Deloitte AS
Grev Wedels gate 12
Postboks 24
NO-3119 Tønsberg
Norway

+47 33 00 39 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Elvebyen Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebyen Invest 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.

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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Elvebyen Invest AS

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 internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimaten 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tønsberg, 14. juli 2025
Deloitte AS

Øystein Melle Ekenes
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretn...lvebyen Invest AS 2024

Name	Date
Ekenes, Øystein Melle	2025-07-14

Identification

 **bankID** Ekenes, Øystein Melle



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))