



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 923 636 382 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | ELVEGATA 7 AS |
| Forretningsadresse: | c/o Forvaltningspartner AS Markens gate 30 4611 KRISTIANSAND S |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2025 - 31.12.2025 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

| | |
|--|----------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Forenklet IFRS |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Jon Martin Bjørgum |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 17.03.2026 |

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 805 592 | 7 066 664 |
| Verdiendring investeringseiendommer | | 7 774 078 | 34 046 125 |
| Sum inntekter | 1 | 18 579 670 | 41 112 789 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 747 020 | 514 170 |
| Annen driftskostnad | | 755 328 | 311 802 |
| Sum kostnader | | 2 502 348 | 825 973 |
| Driftsresultat | | 16 077 322 | 40 286 816 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 57 431 | 15 907 |
| Sum finansinntekter | | 57 431 | 15 907 |
| Annen rentekostnad | 9 | 8 785 989 | 559 942 |
| Sum finanskostnader | | 8 785 989 | 559 942 |
| Netto finans | | -8 728 558 | -544 035 |
| Resultat før skattekostnad | | 7 348 764 | 39 742 781 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 1 616 729 | 8 633 372 |
| Årsresultat | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Totalresultat | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 6 063 780 | 26 555 977 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -331 745 | 4 553 432 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 732 035 | 31 109 409 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investerings eiendom | 4 | 217 500 000 | 209 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 217 500 000 | 209 000 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 5 | 3 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 000 | |
| Sum anleggsmidler | | 217 503 000 | 209 000 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 6 000 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 747 858 | 2 924 471 |
| Sum fordringer | | 5 753 858 | 2 924 471 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 139 475 | 6 190 008 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 139 475 | 6 190 008 |
| Sum omløpsmidler | | 7 893 333 | 9 114 479 |
| SUM EIENDELER | | 225 396 333 | 218 114 480 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 1 437 959 | 1 250 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Overkurs | | 44 372 900 | 38 546 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 810 859 | 39 796 219 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | | 32 619 758 | 26 555 978 |
| Annen egenkapital | | 4 221 687 | 4 553 432 |
| Sum opptjent egenkapital | | 36 841 445 | 31 109 410 |
| Sum egenkapital | 7 | 82 652 304 | 70 905 630 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 10 250 100 | 8 633 371 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 10 250 100 | 8 633 371 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 120 000 000 | 123 052 271 |
| Langsiktig gjeld i konsern | | 5 670 174 | 5 309 173 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 125 670 174 | 128 361 444 |
| Sum langsiktig gjeld | | 135 920 274 | 136 994 815 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | | | 5 000 000 |
| Leverandørgjeld | | 328 185 | 6 976 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 774 305 | 15 300 |
| Gjeld til eiere | 9 | 5 721 265 | 5 191 759 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 823 755 | 10 214 035 |
| Sum gjeld | | 142 744 029 | 147 208 850 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 225 396 333 | 218 114 480 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 357011

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 636 382
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEGATA 7 AS
Forretningsadresse: c/o Forvaltningspartner AS
Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Jon Martin Bjørgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026

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



Organisasjonsnr: 923 636 382
ELVEGATA 7 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 805 592 | 7 066 664 |
| Verdiendring investeringseiendommer | | 7 774 078 | 34 046 125 |
| Sum inntekter | 1 | 18 579 670 | 41 112 789 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 1 747 020 | 514 170 |
| Annen driftskostnad | | 755 328 | 311 802 |
| Sum kostnader | | 2 502 348 | 825 973 |
| Driftsresultat | | 16 077 322 | 40 286 816 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 57 431 | 15 907 |
| Sum finansinntekter | | 57 431 | 15 907 |
| Annen rentekostnad | 9 | 8 785 989 | 559 942 |
| Sum finanskostnader | | 8 785 989 | 559 942 |
| Netto finans | | -8 728 558 | -544 035 |
| Resultat før skattekostnad | | 7 348 764 | 39 742 781 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 1 616 729 | 8 633 372 |
| Årsresultat | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Totalresultat | | 5 732 035 | 31 109 409 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 6 063 780 | 26 555 977 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -331 745 | 4 553 432 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 5 732 035 | 31 109 409 |



Organisasjonsnr: 923 636 382
ELVEGATA 7 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|-------------------------|---|-------------|-------------|
| Investeringseiendom | 4 | 217 500 000 | 209 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 217 500 000 | 209 000 000 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|----------------------------------|---|-------|--|
| Investering i datterselskap | 5 | 3 000 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 3 000 | |

| | | | |
|-------------------|--|-------------|-------------|
| Sum anleggsmidler | | 217 503 000 | 209 000 000 |
|-------------------|--|-------------|-------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|--|-----------|-----------|
| Kundefordringer | | 6 000 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 747 858 | 2 924 471 |
| Sum fordringer | | 5 753 858 | 2 924 471 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 2 139 475 | 6 190 008 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 139 475 | 6 190 008 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 7 893 333 | 9 114 479 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------|--|-------------|-------------|
| SUM EIENDELER | | 225 396 333 | 218 114 480 |
|---------------|--|-------------|-------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|--------------------------|---|------------|------------|
| Aksjekapital | 6 | 1 437 959 | 1 250 000 |
| Overkurs | | 44 372 900 | 38 546 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | 45 810 859 | 39 796 219 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------|------------|
| Fond for urealiserte gevinster | | 32 619 758 | 26 555 978 |
| Annen egenkapital | | 4 221 687 | 4 553 432 |



| | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 36 841 445 | 31 109 410 |
| Sum egenkapital | 7 | 82 652 304 | 70 905 630 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 10 250 100 | 8 633 371 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 10 250 100 | 8 633 371 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 120 000 000 | 123 052 271 |
| Langsiktig gjeld i konsern | | 5 670 174 | 5 309 173 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 125 670 174 | 128 361 444 |
| Sum langsiktig gjeld | | 135 920 274 | 136 994 815 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | | | 5 000 000 |
| Leverandørgjeld | | 328 185 | 6 976 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 774 305 | 15 300 |
| Gjeld til eiere | 9 | 5 721 265 | 5 191 759 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 6 823 755 | 10 214 035 |
| Sum gjeld | | 142 744 029 | 147 208 850 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 225 396 333 | 218 114 480 |



Organisasjonsnr: 923 636 382
ELVEGATA 7 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



| Resultatregnskap | | | |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Elvegata 7 AS | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
| Leieinntekter | | 10 805 592 | 7 066 664 |
| Verdiendring investeringseiendommer | | 7 774 078 | 34 046 125 |
| Sum driftsinntekter | 1 | <u>18 579 670</u> | <u>41 112 789</u> |
| Varekostnad | | 1 747 020 | 514 170 |
| Annen driftskostnad | | 755 328 | 311 802 |
| Sum driftskostnader | | <u>2 502 348</u> | <u>825 973</u> |
| Driftsresultat | | <u>16 077 322</u> | <u>40 286 816</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 57 431 | 15 907 |
| Annen rentekostnad | 9 | 8 785 989 | 559 942 |
| Resultat av finansposter | | <u>-8 728 558</u> | <u>-544 035</u> |
| Resultat før skattekostnad | | 7 348 764 | 39 742 781 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 1 616 729 | 8 633 372 |
| Resultat | | <u>5 732 035</u> | <u>31 109 409</u> |
| Årsresultat | | <u>5 732 035</u> | <u>31 109 409</u> |
| | | | |
| Totalresultat | | <u>5 732 035</u> | <u>31 109 409</u> |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til fond for urealiserte gevinster | | 6 063 780 | 26 555 977 |
| Avsatt til annen egenkapital | | -331 745 | 4 553 432 |
| Sum overføringer | | <u>5 732 035</u> | <u>31 109 409</u> |

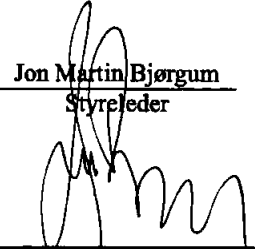
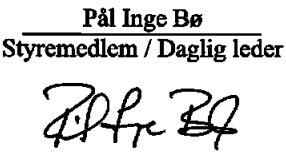
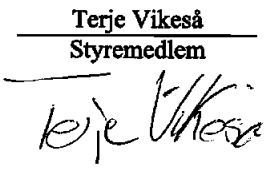


| Balanse | | | |
|-------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Elvegata 7 AS | | | |
| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Investeringseiendom | 4 | 217 500 000 | 209 000 000 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>217 500 000</u> | <u>209 000 000</u> |
| Investeringer i datterselskap | 5 | 3 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>3 000</u> | <u>0</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>217 503 000</u> | <u>209 000 000</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 6 000 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 5 747 858 | 2 924 471 |
| Sum fordringer | | <u>5 753 858</u> | <u>2 924 471</u> |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 2 139 475 | 6 190 008 |
| Sum omløpsmidler | | <u>7 893 333</u> | <u>9 114 479</u> |
| Sum eiendeler | | <u>225 396 333</u> | <u>218 114 480</u> |



| Balanse | | | |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Elvegata 7 AS | | | |
| | Note | 2025 | 2024 |
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6 | 1 437 959 | 1 250 000 |
| Overkurs | | 44 372 900 | 38 546 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>45 810 859</u> | <u>39 796 219</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for urealiserte gevinster | | 32 619 758 | 26 555 978 |
| Annen egenkapital | | 4 221 687 | 4 553 432 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>36 841 445</u> | <u>31 109 410</u> |
| Sum egenkapital | 7 | <u>82 652 304</u> | <u>70 905 630</u> |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 10 250 100 | 8 633 371 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | <u>10 250 100</u> | <u>8 633 371</u> |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 120 000 000 | 123 052 271 |
| Langsiktig gjeld i konsern | | 5 670 174 | 5 309 173 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>125 670 174</u> | <u>128 361 444</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | | 0 | 5 000 000 |
| Leverandørgjeld | | 328 185 | 6 976 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 774 305 | 15 300 |
| Gjeld til eiere | 9 | 5 721 265 | 5 191 759 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>6 823 755</u> | <u>10 214 035</u> |
| Sum gjeld | | <u>142 744 029</u> | <u>147 208 850</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>225 396 333</u> | <u>218 114 480</u> |

Kristiansand, 17.03.2026

| | | |
|---|--|--|
|  Jon Martin Bjørgum Styreleder |  Pål Inge Bø Styremedlem / Daglig leder |  Terje Vikeså Styremedlem |
|---|--|--|

Elvegata 7 AS Side 3



Kontanstrømoppstilling Elvegata 7 AS

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|---------------------|
| Kontanstrømmer fra operasjonelle aktiviteter | | |
| Resultat før skattekostnad | 7 348 764 | 39 742 781 |
| Periodens betalte skatt | - | - |
| Avskrivninger | - | - |
| Verdiendring finansielle instrumenter | - | - |
| Verdiendring investeringseiendom | (7 774 078) | (34 046 125) |
| Endring i kundefordringer | (6 000) | - |
| Endring i leverandørgjeld | 321 209 | (5 147 951) |
| Endring i andre tidsavgrensninger | (2 064 383) | (2 904 514) |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | (2 174 488) | (2 355 809) |
| Kontanstrøm fra investeringsaktiviteter | | |
| Innbetalinger ved salg av investeringseiendom | - | - |
| Utbetalinger ved investering aksjer | (3 000) | - |
| Utbetalinger ved påkost investeringseiendom | (725 921) | (28 953 367) |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | (728 921) | (28 953 367) |
| Kontanstrøm fra finansieringsaktiviteter | | |
| Endring langsiktig gjeld kredittinstitusjoner | (3 052 271) | 12 111 465 |
| Endring aksjonærgjeld | (4 470 493) | 10 191 759 |
| Kapitalforhøyelse | 6 014 640 | 5 000 000 |
| Endring annen langsiktig gjeld | 361 000 | 4 309 173 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | (1 147 124) | 31 612 397 |
| Netto kontantstrøm for perioden | (4 050 533) | 303 221 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 1.1 | 6 190 008 | 5 886 787 |
| Kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12 | 2 139 475 | 6 190 008 |



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som fastsatt av EU og etter bestemmelsen om forenklet IFRS i selskapsregnskapet gitt i egen forskrift til norsk regnskapslovs § 3-9. 5 ledd. Forskriften kan benyttes av alle regnskapspliktige, både i selskaps- og konsernregnskapet, med mindre de er pålagt å bruke full IFRS.

Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Dette er endring fra tidligere år. Endringen er gjort for å gi et mer rettviseende bilde av selskapets virkelige stilling ved utgangen av regnskapsåret. Endringen påvirker i hovedsak regnskapsføring av investeringseiendommer og forpliktelse knyttet til renteswap, hvor virkningen av endringen fremgår i egen note. Sammenligningstallene er omarbeidet.

Selskapet driver med utleie av fast eiendom i Kristiansand.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper for selskapet

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

Basisprinsipper

Årsregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet. Følgende poster er imidlertid vurdert til virkelig verdi.

* Investeringseiendommer

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter kostnader og opplysninger om potensielle forpliktelser. Dette gjelder særlig vurdering av virkelig verdi av investeringseiendom.

Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Områder som i høy grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for regnskapet, er beskrevet i avsnitt om viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Valuta

Regnskapet til Elvegata 7 AS er presentert i norske kroner (NOK) som også er selskapets funksjonelle valuta.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av foretak/sakkyndige som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten av eiendommen til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Finansielle eiendeler

Selskapet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

* Utlån og fordringer



Elvegata 7 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Utlån og fordringer klassifiseres som fordringer i balansen.

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på transaksjonstidspunktet, som er den dagen selskapet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendeler.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid redusert for trekk på kassekreditt.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag for skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Finansielle forpliktelser

Selskapet klassifiserer finansielle forpliktelser i følgende kategorier:

* Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost

Andre finansielle forpliktelser til amortisert kost er ikke-derivate finansielle forpliktelser med faste eller bestembare betalinger som ikke fastsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som kortsiktig gjeld, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som langsiktig gjeld.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden. Dersom renteelementet er uvesentlig er dette sett bort fra.

Utbytte og konsernbidrag

Regnskapspliktige som utarbeider selskapsregnskap etter forskrift til Regnskapslovens § 3-9 regnskapsføres utbytte og konsernbidrag i samsvar med norsk regnskapslov øvrige bestemmelser.

Dette innebærer at utbytte og konsernbidrag mottatt og avgitt av selskapet regnskapsføres for det året før de vedtas avgitt eller mottatt. Det samme gjelder eventuell skatteeffekt av slike transaksjoner.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som langsiktig forpliktelse (finansielt anleggsmiddel) i balansen.



Elvegata 7 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Inntektsføring

Leieinntekter fra investeringsleiidommer inntektsføres lineært over leieperioden.

Salg resultatføres når inntekten kan måles pålitelig og det er sannsynlig at de økonomiske fordelene knyttet til de ulike formene for salg som er nevnt under er oppfylt. Salg vurderes ikke å kunne måles pålitelig før alle vesentlige betingelser knyttet til salget er innfridd. Selskapet baserer estimatene for regnskapsføring på historikk, vurdering av type kunde og transaksjon samt eventuelle spesielle forhold knyttet til den enkelte transaksjonen. For de fleste inntektstyper i selskapet vil inntekten være opptjent på leveringstidspunktet.

Gevinster ved avhendelse av varige driftsmidler blir presentert som andre tap/gevinster - netto. Eventuelle større gevinster i form av eiendomssalg på fristilte eiendommer anses som del av selskapets drift og vil også bli presentert som andre driftsinntekter.

Renteinntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Viktige regnskapsestimater og antagelser/forutsetninger

Selskapet utarbeider estimater og gjør antagelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antagelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår,.

Virkelig verdi på investeringsleiidom

Eiendom i Elvegata 7 AS er vurdert til virkelig verdi pr 31.12.2025.

Taksten som reflekterer eiendommens art, egenskaper, faktisk og potensielt bruk og markedsforholdene på balansedagen og vil være underlagt verdsvingninger som følge av endringer i etterspørsel og rente.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Nærstående parter

Selskapet er kontrollert av Tegg Eiendom AS.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter den indirekte metode og viser kontantstrømmer henholdsvis operasjonelle, investerings- og finansieringsaktiviteter og forklarer periodens endring i "Kontanter og kontantekvivalenter."

**Elvegata 7 AS****Noter til årsregnskapet 2025**

| Note 1 | Driftsinntekter | |
|--|------------------------|-------------------|
| Fordeling på virksomhetsområder | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Leieinntekter fast eiendom | 10 805 592 | 7 066 664 |
| Verdiendring investeringseiendom | 7 774 078 | 34 046 125 |
| Sum | 18 579 670 | 41 112 789 |
| Geografisk fordeling | | |
| Norge | 18 579 670 | 41 112 789 |
| Sum | 18 579 670 | 41 112 789 |

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer.

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2025. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til daglig leder eller styret.

| Note 3 | Skatt | |
|--|-------------------|-------------------|
| Oversikt over midlertidige forskjeller | 31.12. | 01.01. |
| Investeringseiendom | 50 323 300 | 42 549 221 |
| Underskudd til fremføring | (3 731 937) | (3 306 622) |
| Sum midlertidige forskjeller | 46 591 363 | 39 242 599 |
| 22 % utsatt skatt/(utsatt skattefordel) | 10 250 100 | 8 633 371 |

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

| | | |
|---|------------------|--------------------|
| | 2025 | 2024 |
| Resultat før skattekostnad | 7 348 764 | 39 742 781 |
| Permanente forskjeller | - | (34 046 125) |
| Endring i midlertidige forskjeller | (7 774 079) | (8 435 504) |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | (425 315) | (2 738 848) |
| Årets skattekostnad fordeler seg på | 2025 | 2024 |
| Betalbar skatt | - | - |
| Endring i utsatt skatt | 1 616 729 | 8 633 372 |
| Sum skattekostnad | 1 616 729 | 8 633 372 |



Elvegata 7 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 4

Investerings eiendom

| | Investerings- eiendom 1) | Totalt |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Bokført verdi pr 1.1. | - | - |
| Anskaffelseskost 1.1. | 174 953 875 | 174 953 875 |
| Årets tilgang | 725 921 | 725 921 |
| Årets avgang | - | - |
| Anskaffelseskost 31.12. | 175 679 796 | 175 679 796 |
| Verdiregulering 1.1. | 34 046 125 | 34 046 125 |
| Avskrivninger pr 1.1 | - | 0 |
| Avskrivninger i år | - | 0 |
| Verdiendring investerings eiendom | 7 774 079 | 7 774 079 |
| Avgang verdiendring | - | 0 |
| Verdiregulering 31.12. | 41 820 204 | 41 820 204 |
| Bokført verdi pr 31.12. | 217 500 000 | 217 500 000 |

1) Selskapet vurderer investerings eiendommer til virkelig verdi i henhold til reglene i IAS 40. Selskapet avsetter urealiserte gevinster knyttet til investerings eiendommer til fond for urealiserte gevinster. Fondet utgjør en positiv differanse mellom balanseført verdi av hver enkelt eiendom og deres anskaffelseskost hensyntatt effekten av utsatt skatt. Jf også prinsippnote for investerings eiendommer.

Note 5

Aksjer i datterselskap

| | Kontor | Eierandel | Kostpris | Resultat | Egenkapital |
|---------------|--------------|-----------|----------|-------------|-------------|
| Kvadratnet AS | Kristiansand | 100 % | 3 000 | (3 433 055) | (7 808 453) |

Note 6

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| Aksjekapital | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|-----------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 437 959 | 1,0000 | 1 437 959 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærer i selskapet pr 31.12:

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Tegg Eiendom AS | 398 438 | 27,71 % | 27,71 % |
| Kinn AS | 210 938 | 14,67 % | 14,67 % |
| NK Real Estate AS | 210 938 | 14,67 % | 14,67 % |
| GuVi Invest AS | 206 250 | 14,34 % | 14,34 % |
| Wadi AS | 150 000 | 10,43 % | 10,43 % |
| Hattesteinen Consult AS | 140 625 | 9,78 % | 9,78 % |
| Røysø AS | 57 500 | 4,00 % | 4,00 % |
| Landowners AS | 63 270 | 4,40 % | 4,40 % |
| Sum | 1 437 959 | 100,00 % | 100,00 % |



Elvegata 7 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 7

Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Fond | | Sum |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
| | | | for urealister gevinster | Annen Annen | |
| EK pr 31.12.2024 | 1 250 000 | 38 546 219 | - | 4 553 432 | 44 349 652 |
| Verdiendring investeringseiendom | | | 26 555 978 | | 26 555 978 |
| Egenkapital pr 01.01.2025 | 1 250 000 | 38 546 219 | 26 555 978 | 4 553 432 | 70 905 630 |
| Kapitalforhøyelse | 187 959 | 5 826 681 | - | - | 6 014 640 |
| Brutto avsatt FUG | - | - | 7 774 078 | (7 774 078) | - |
| Utsatt skatt på FUG | - | - | (1 710 297) | 1 710 297 | - |
| Periodens resultat | - | - | - | 5 732 035 | 5 732 035 |
| Egenkapital pr 31.12.2025 | 1 437 959 | 44 372 900 | 32 619 758 | 4 221 687 | 82 652 304 |

Note 8

Lån og pantstillelser

Selskapet har gjeldsbrevlån NOK 120 000 000. Lånet er sikret med pant i investeringseiendom

Note 9

Mellomværende med aksjonærer

| | Kortsiktig gjeld | |
|-------------------------|------------------|------------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Landowners AS | 2 183 103 | 1 799 546 |
| Tegg Eiendom AS | 1 398 610 | 1 328 204 |
| Kinn AS | 809 723 | 778 389 |
| NK Real Estate AS | 787 438 | 764 194 |
| Hattesteinen Consult AS | 539 815 | 518 926 |
| Guvi Invest AS | 2 576 | 2 500 |
| Sum | 5 721 265 | 5 191 759 |

Lånene er renteberegnet med kr 194 265 i 2025.

Note 10

Transaksjoner med nærstående parter

Det har ikke vært noen vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2025.

Note 11

Finansielle instrumenter etter kategori

Selskapet blir gjennom sine aktiviteter eksponert mot ulike typer finansiell risiko: renterisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko

Renterisiko

Selskapet har rentebærende gjeld og dermed er selskapets resultat og kontantstrøm påvirket av endringer i markedsrenten. Selskapets renterisiko er knyttet til eksternt lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for selskapets kontantstrøm og resultat.

Kredittisiko

Kredittisiko oppstår i transaksjoner med konsernmellomværende og innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til transaksjoner herunder utestående kundefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko styres på konsernnivå. Ledelsen overvåker prognoser over konsernets likviditetskrav for å forsikre seg at konsernet har tilstrekkelig kontantekvivalenter til å møte driftsrelaterte forpliktelser, samtidig som det opprettholdes tilstrekkelig fleksibilitet i form av ubenyttede lånefasiliteter til alle tider slik at konsernet ikke bryter rammer eller spesifiserte betingelser på noen av konsernets lån.



Elvegata 7 AS

Noter til årsregnskapet 2025

Note 12

Finansielle instrumenter etter kategori

| | Utlån og fordringer | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|--|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Pr 31.12.2025 | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgj for salg | - | - | - | - |
| Derivater | - | - | - | - |
| Kundefordringer og andre fordring. | 5 753 858 | - | - | 5 753 858 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | - | - | - | - |
| Kontanter | 2 139 475 | - | - | 2 139 475 |
| Sum | 7 893 333 | - | - | 7 893 333 |

| | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre benyttet for forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| Forpliktelser | - | - | - |
| Lån | - | 125 670 174 | 125 670 174 |
| Derivater | - | - | - |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | - | 6 820 755 | 6 820 755 |
| Sum | - | 132 490 929 | 132 490 929 |

Forskuddsbetalinger er utelatt fra fordringsposten i balansen ettersom dette er en analyse som kun kreves for finansielle Lovpålagte forpliktelser er ekskludert fra "leverandørgjeld og annen gjeld" i balansen.

| | Utlån og fordringer | Derivater benyttet for sikringsformål | Tilgjengelig for salg | Sum |
|--|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Pr 31.12.2024 | | | | |
| Eiendeler | | | | |
| Finansielle eiendeler tilgj for salg | - | - | - | - |
| Derivater | - | - | - | - |
| Kundefordringer og andre fordring. | 2 924 471 | - | - | 2 924 471 |
| Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet | - | - | - | - |
| Kontanter | 6 190 008 | - | - | 6 190 008 |
| Sum | 9 114 479 | - | - | 9 114 479 |

| | Derivater benyttet for sikringsformål | Andre benyttet for forpliktelser til amortisert kost | Sum |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| Forpliktelser | - | - | - |
| Lån | - | 128 361 444 | 128 361 444 |
| Derivater | - | - | - |
| Leverandørgjeld og annen gjeld | - | 10 214 035 | 10 214 035 |
| Sum | - | 138 575 479 | 138 575 479 |

Note 13

Hendelser etter balansedagen

Regnskapet er vedtatt for fremleggelse for selskapets generalforsamling av styret på den dato som fremkommer under signering av balansen.

Generalforsamlingen har ikke myndighet til å endre regnskapet.



Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Elvegata 7AS

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvegata 7AS som viser et overskudd på NOK 5 732 035. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 separat resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning 2025 for Elvegata 7AS

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 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 internkontroll 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 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 modifierer 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 internkontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Side - 2 - av 3



Uavhengig revisors beretning 2025 for Elvegata 7AS

Kristiansand, 17. mars 2026

Revisjon Sør AS

Kenneth Haugen
Statsautorisert revisor