



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 782 668  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WELL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Operagata 65A  
0194 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Austgard Wollan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                                       | Note | 2024                        | 2023                        |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RESULTATREGNSKAP</strong>                                  |      |                             |                             |
| <strong>Inntekter</strong>                                         |      |                             |                             |
| Salgsinntekt                                                       |      | 380 620                     | 289 955                     |
| Annen driftsinntekt                                                |      | 10 820 358                  | 940 893                     |
| <strong>Sum inntekter</strong>                                     |      | <strong>11 200 978</strong> | <strong>1 230 848</strong>  |
| <strong>Kostnader</strong>                                         |      |                             |                             |
| Varekostnad                                                        |      | 62 008                      | 100 594                     |
| Lønnskostnad                                                       | 1    | 175                         | 13 551                      |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler       | 2    | 167 148                     | 232 866                     |
| Annen driftskostnad                                                |      | 6 857 711                   | 3 468 724                   |
| <strong>Sum kostnader</strong>                                     |      | <strong>7 087 042</strong>  | <strong>3 815 735</strong>  |
| <strong>Driftsresultat</strong>                                    |      | <strong>4 113 936</strong>  | <strong>-2 584 887</strong> |
| <strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>                |      |                             |                             |
| Annen renteinntekt                                                 |      | 978 605                     | 34 872                      |
| Annen finansinntekt                                                |      | 1 042 945                   | 3 137                       |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi |      | 0                           | 753 386                     |
| <strong>Sum finansinntekter</strong>                               |      | <strong>2 021 550</strong>  | <strong>791 395</strong>    |
| Annen rentekostnad                                                 |      | 4 118 456                   | 4 336 946                   |
| Annen finanskostnad                                                |      | 523                         | 764 601                     |
| <strong>Sum finanskostnader</strong>                               |      | <strong>4 118 979</strong>  | <strong>5 101 547</strong>  |
| <strong>Netto finans</strong>                                      |      | <strong>-2 097 428</strong> | <strong>-4 310 152</strong> |
| <strong>Resultat før skattekostnad</strong>                        |      | <strong>2 016 508</strong>  | <strong>-6 895 039</strong> |
| <strong>Årsresultat</strong>                                       |      | <strong>2 016 508</strong>  | <strong>-6 895 039</strong> |
| <strong>Overføringer og disponeringer</strong>                     |      |                             |                             |
| Tilleggsutbytte                                                    |      | 2 800 000                   | 0                           |
| Ekstraordinært utbytte                                             |      | 0                           | 3 200 000                   |
| Annen egenkapital                                                  |      | -783 492                    | -10 095 039                 |
| <strong>Sum overføringer og disponeringer</strong>                 |      | <strong>2 016 508</strong>  | <strong>-6 895 039</strong> |



## 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>                        |      |                    |                    |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 2    | 88 041 792         | 122 091 105        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2    | 445 329            | 571 973            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>88 487 121</b>  | <b>122 663 078</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                          | 3    | 0                  | 0                  |
| Andre langsiktige fordringer                         | 3    | 0                  | 1 673 050          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>1 673 050</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>88 487 121</b>  | <b>124 336 128</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                         |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      |      | 18 032             | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 4    | 1 963 202          | 198 208            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>1 981 234</b>   | <b>198 208</b>     |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Sum investeringer</b>                             |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 24 479 802         | 1 295 426          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>24 479 802</b>  | <b>1 295 426</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>26 461 035</b>  | <b>1 493 634</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>114 948 156</b> | <b>125 829 762</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 5, 6 | 142 400           | 142 400           |
| Overkurs                                 | 6    | 107 944           | 107 944           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>250 344</b>    | <b>250 344</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        | 6    | 66 402 514        | 67 672 455        |
| Udekket tap                              | 6    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>66 402 514</b> | <b>67 672 455</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 6, 7 | <b>66 652 858</b> | <b>67 922 799</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8    | 46 915 972        | 54 199 325        |
| Langsiktig konserngjeld                  | 3    | 0                 | 0                 |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>46 915 972</b> | <b>54 199 325</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>46 915 972</b> | <b>54 199 325</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 000 000         | 2 000 000         |
| Leverandørgjeld                          |      | 168 123           | 1 104 606         |
| Betalbar skatt                           | 9    | 0                 | 0                 |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 0                 | -97 702           |
| Utbytte                                  |      | 0                 | 633 828           |
| Kortsiktig konserngjeld                  |      | 177 251           | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 33 954            | 66 906            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 379 327</b>  | <b>3 707 638</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>48 295 299</b> | <b>57 906 963</b> |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>114 948 157</b> | <b>125 829 762</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 718109

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 782 668  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WELL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Operagata 65A  
0194 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marianne Austgard Wollan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



Organisasjonsnr: 987 782 668  
WELL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK                                                       | Note | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                            |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                                   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                                       |      | 380 620           | 289 955           |
| Annen driftsinntekt                                                |      | 10 820 358        | 940 893           |
| <b>Sum inntekter</b>                                               |      | <b>11 200 978</b> | <b>1 230 848</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                                   |      |                   |                   |
| Varekostnad                                                        |      | 62 008            | 100 594           |
| Lønnskostnad                                                       | 1    | 175               | 13 551            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler       | 2    | 167 148           | 232 866           |
| Annen driftskostnad                                                |      | 6 857 711         | 3 468 724         |
| <b>Sum kostnader</b>                                               |      | <b>7 087 042</b>  | <b>3 815 735</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                              |      | <b>4 113 936</b>  | <b>-2 584 887</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                          |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                                 |      | 978 605           | 34 872            |
| Annen finansinntekt                                                |      | 1 042 945         | 3 137             |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi |      | 0                 | 753 386           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                         |      | <b>2 021 550</b>  | <b>791 395</b>    |
| Annen rentekostnad                                                 |      | 4 118 456         | 4 336 946         |
| Annen finanskostnad                                                |      | 523               | 764 601           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                         |      | <b>4 118 979</b>  | <b>5 101 547</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                                |      | <b>-2 097 428</b> | <b>-4 310 152</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                                  |      | <b>2 016 508</b>  | <b>-6 895 039</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                                 |      | <b>2 016 508</b>  | <b>-6 895 039</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                               |      |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                                                    |      | 2 800 000         | 0                 |
| Ekstraordinært utbytte                                             |      | 0                 | 3 200 000         |
| Annen egenkapital                                                  |      | -783 492          | -10 095 039       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                           |      | <b>2 016 508</b>  | <b>-6 895 039</b> |



Organisasjonsnr: 987 782 668  
WELL ESTATE AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                         | Note | 2024               | 2023               |
|------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                    |                    |
| Sum immaterielle eiendeler                           |      | 0                  | 0                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 2    | 88 041 792         | 122 091 105        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2    | 445 329            | 571 973            |
| Sum varige driftsmidler                              |      | 88 487 121         | 122 663 078        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                          | 3    | 0                  | 0                  |
| Andre langsiktige fordringer                         | 3    | 0                  | 1 673 050          |
| Sum finansielle anleggsmidler                        |      | 0                  | 1 673 050          |
| Sum anleggsmidler                                    |      | 88 487 121         | 124 336 128        |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                         |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      |      | 18 032             | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 4    | 1 963 202          | 198 208            |
| Sum fordringer                                       |      | 1 981 234          | 198 208            |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                    |                    |
| Sum investeringer                                    |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 24 479 802         | 1 295 426          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende              |      | 24 479 802         | 1 295 426          |
| Sum omløpsmidler                                     |      | 26 461 035         | 1 493 634          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>114 948 156</b> | <b>125 829 762</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



|                                   |             |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 6        | 142 400            | 142 400            |
| Overkurs                          | 6           | 107 944            | 107 944            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>250 344</b>     | <b>250 344</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 6           | 66 402 514         | 67 672 455         |
| Udekket tap                       | 6           | 0                  | 0                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>66 402 514</b>  | <b>67 672 455</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>6, 7</b> | <b>66 652 858</b>  | <b>67 922 799</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelses |             | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8           | 46 915 972         | 54 199 325         |
| Langsiktig konserngjeld           | 3           | 0                  | 0                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>46 915 972</b>  | <b>54 199 325</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>46 915 972</b>  | <b>54 199 325</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |             | 1 000 000          | 2 000 000          |
| Leverandørgjeld                   |             | 168 123            | 1 104 606          |
| Betalbar skatt                    | 9           | 0                  | 0                  |
| Skyldige offentlige avgifter      |             | 0                  | -97 702            |
| Utbytte                           |             | 0                  | 633 828            |
| Kortsiktig konserngjeld           |             | 177 251            | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 33 954             | 66 906             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>1 379 327</b>   | <b>3 707 638</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>48 295 299</b>  | <b>57 906 963</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>114 948 157</b> | <b>125 829 762</b> |



Organisasjonsnr: 987 782 668  
WELL ESTATE 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. Driftsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

Note  
2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 122903220.00               | 0.00                       |
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 8139034.00                 | 0.00                       |
| <u>Avgang i året</u>            | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 42147843.00                | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 88894411.00                | 0.00                       |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 407291.00                  | 0.00                       |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 88487120.00                | 0.00                       |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 167148.00                  | 0.00                       |

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

|                                                     |              |                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>            | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>       | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>       | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| <u>Pantstillelse</u>                                |              | <u>Beløp</u>     |



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Well Estate AS

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Well Estate AS som viser et overskudd på NOK 2 016 508. 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 forretningsnavnet 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 Dokumentnr: 0099K-90NIT-UM935-V1GE3-343W7-VDDH



Revisors beretning 2024 for Well Estate AS

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

Oslo, 1. juli 2025  
RSM Norge AS

Lars Løyning  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 0099K-90NIT-UM935-V1GE3-343W7-VVDIH





# 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."

## Løyning, Lars

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1140989

IP: 79.161.xxx.xxx

2025-07-28 07:03:52 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 0Q99K-90NIT-UM935-V1GE3-343W7-VVDIH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for  
**WELL ESTATE AS**  
987782668  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Resultatregnskap

|                                                                    | Note | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                             |      |                   |                   |
| Salgsinntekt                                                       |      | 380 620           | 289 955           |
| Annen driftsinntekt                                                |      | 10 820 358        | 940 893           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                         |      | <b>11 200 978</b> | <b>1 230 848</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                                             |      |                   |                   |
| Varekostnad                                                        |      | -62 008           | -100 594          |
| Lønnskostnad                                                       | 1    | -175              | -13 551           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler       | 2    | -167 148          | -232 866          |
| Annen driftskostnad                                                |      | -6 857 711        | -3 468 724        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                         |      | <b>-7 087 042</b> | <b>-3 815 735</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                              |      | <b>4 113 936</b>  | <b>-2 584 887</b> |
| <b>Finansinntekter</b>                                             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                                 |      | 978 605           | 34 872            |
| Annen finansinntekt                                                |      | 1 042 945         | 3 137             |
| Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi |      | 0                 | 753 386           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                         |      | <b>2 021 550</b>  | <b>791 395</b>    |
| <b>Finanskostnader</b>                                             |      |                   |                   |
| Annen rentekostnad                                                 |      | -4 118 456        | -4 336 946        |
| Annen finanskostnad                                                |      | -523              | -764 601          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                         |      | <b>-4 118 979</b> | <b>-5 101 547</b> |
| <b>Netto finans</b>                                                |      | <b>-2 097 428</b> | <b>-4 310 152</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                                 |      | <b>2 016 508</b>  | <b>-6 895 039</b> |
| <b>Overføringer</b>                                                |      |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                                                    |      | 2 800 000         | 0                 |
| Ekstraordinært utbytte                                             |      | 0                 | 3 200 000         |
| Annen egenkapital                                                  |      | -783 492          | -10 095 039       |
| <b>Sum overføringer</b>                                            |      | <b>2 016 508</b>  | <b>-6 895 039</b> |



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Balanse

|                                                      | Note | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 2    | 88 041 792         | 122 091 105        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 2    | 445 329            | 571 973            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>88 487 121</b>  | <b>122 663 078</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Andre langsiktige fordringer                         | 3    | 0                  | 1 673 050          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>1 673 050</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>88 487 121</b>  | <b>124 336 128</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      |      | 18 032             | 0                  |
| Andre kortsiktige fordringer                         | 4    | 1 963 202          | 198 208            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>1 981 234</b>   | <b>198 208</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 24 479 802         | 1 295 426          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>24 479 802</b>  | <b>1 295 426</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>26 461 035</b>  | <b>1 493 634</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>114 948 156</b> | <b>125 829 762</b> |



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Balanse

|                                   | Note | 31.12.2024         | 31.12.2023         |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 6 | 142 400            | 142 400            |
| Overkurs                          | 6    | 107 944            | 107 944            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>250 344</b>     | <b>250 344</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 6    | 66 402 514         | 67 672 455         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>66 402 514</b>  | <b>67 672 455</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 6, 7 | <b>66 652 858</b>  | <b>67 922 799</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 46 915 972         | 54 199 325         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>46 915 972</b>  | <b>54 199 325</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 1 000 000          | 2 000 000          |
| Leverandørgjeld                   |      | 168 123            | 1 104 606          |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 0                  | -97 702            |
| Utbytte                           |      | 0                  | 633 828            |
| Kortsiktig konserngjeld           |      | 177 251            | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 33 954             | 66 906             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 379 327</b>   | <b>3 707 638</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>48 295 299</b>  | <b>57 906 963</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>114 948 157</b> | <b>125 829 762</b> |

OSLO, 30.06.2025

Marianne Austgard Wollan  
styrets leder / daglig leder



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

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

#### 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. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Antall årsverk

Well Estate AS har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 1 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte i 2024. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                                                                  | Varige<br>driftsmidler |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.                                                          | 122 903 220            |
| Tilgang i året                                                                   | 8 139 034              |
| Avgang i året                                                                    | -42 147 843            |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>                                                   | <b>88 894 411</b>      |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -407 291               |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.</b>                                              | <b>88 487 120</b>      |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 167 148                |

## Note 3 - Tilknyttet selskap

Well Estate AS eier 50% av aksjene i A-one AS, som gir Well Estate AS 50 % av stemmene i selskapet.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 5 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Well Estate AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall:      | Pålydende: | Bokført:       |
|-----------------|--------------|------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 1 424        | 100        | 142 400        |
| <b>Sum:</b>     | <b>1 424</b> |            | <b>142 400</b> |



WELL ESTATE AS  
987 782 668

## Eierstruktur:

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                           | Ordinære: | Eierandel: | Stemmeandel: |
|---------------------------|-----------|------------|--------------|
| Wollan, Marianne Austgard | 1 424     | 100        | 100          |

## Note 6 - Egenkapital

|                                                                     | Aksjekapital   | Overkurs       | Opptjent egenkapital | Sum               |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2023                                              | 142 400        | 107 944        | 67 672 455           | 67 922 799        |
| Årsresultat                                                         | 0              | 0              | 2 016 508            | 2 016 508         |
| Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap | 0              | 0              | -2 800 000           | -2 800 000        |
| Andre endringer                                                     | 0              | 0              | -486 449             | -486 449          |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b>                                       | <b>142 400</b> | <b>107 944</b> | <b>66 402 514</b>    | <b>66 652 858</b> |

## Note 7 - Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 2. 016. 508 mot kr. -6.895.039 i 2023. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

|                                | 2024              | 2023              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 47 418 972        | 38 449 325        |
| <b>Sum:</b>                    | <b>47 418 972</b> | <b>38 449 325</b> |

## Note 9 - Spesifisering av skatt

| Skattepliktig inntekt                  | 2024              | 2023              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Resultat før skatt                     | 2 016 508         | -6 895 039        |
| Permanente forskjeller                 | 363 102           | -407 507          |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -8 505 878        | -922 255          |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>           | <b>-6 126 268</b> | <b>-8 224 801</b> |