



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 082 059  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 35 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 677	106 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 677</b>	<b>106 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	175 696	255 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>175 696</b>	<b>255 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-138 019</b>	<b>-148 677</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-325 982	263 625
Annen finanskostnad	3	-2 664 356	1 617 224
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 990 338</b>	<b>1 880 849</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 990 338</b>	<b>-1 880 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 852 319</b>	<b>-2 029 526</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	627 510	-446 496
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	2 224 809	-1 583 030
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 137 127	1 764 637
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 137 127</b>	<b>1 764 637</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	58 847 133	25 825 527
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>58 847 133</b>	<b>25 825 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 984 260</b>	<b>27 590 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	3 020	
Andre fordringer	10	1 589	2 445
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 609</b>	<b>2 445</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>196 056</b>	<b>31 363</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>200 665</b>	<b>33 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 184 925</b>	<b>27 623 972</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	731 500	731 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>731 500</b>	<b>731 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Udekket tap	5	-3 793 650	-6 018 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 793 650</b>	<b>-6 018 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-3 062 150</b>	<b>-5 286 958</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 000 000	26 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10	33 520 709	6 263 625
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 520 709</b>	<b>32 263 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 520 709</b>	<b>32 263 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10, 10	3 309 331	386 158
Annen kortsiktig gjeld	10	417 035	261 147
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 726 366</b>	<b>647 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 247 075</b>	<b>32 910 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 184 925</b>	<b>27 623 972</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 531153

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 082 059  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: FALKENBORGVEGEN 35 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Falkenborgvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### 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: Anne-Lise Skarsvaag  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

#### 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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 928 082 059  
FALKENBORGVEGEN 35 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 677	106 327
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 677</b>	<b>106 327</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	175 696	255 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>175 696</b>	<b>255 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-138 019</b>	<b>-148 677</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-325 982	263 625
Annen finanskostnad	3	-2 664 356	1 617 224
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 990 338</b>	<b>1 880 849</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 990 338</b>	<b>-1 880 849</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 852 319</b>	<b>-2 029 526</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	627 510	-446 496
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	2 224 809	-1 583 030
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 224 809</b>	<b>-1 583 030</b>



Organisasjonsnr: 928 082 059  
FALKENBORGVEGEN 35 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 137 127	1 764 637
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 137 127</b>	<b>1 764 637</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	58 847 133	25 825 527
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>58 847 133</b>	<b>25 825 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 984 260</b>	<b>27 590 164</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	3 020	
Andre fordringer	10	1 589	2 445
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 609</b>	<b>2 445</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		196 056	31 363
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>200 665</b>	<b>33 808</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 184 925</b>	<b>27 623 972</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	731 500	731 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>731 500</b>	<b>731 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-3 793 650	-6 018 458
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 793 650</b>	<b>-6 018 458</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-3 062 150</b>	<b>-5 286 958</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 000 000	26 000 000



Øvrig langsiktig gjeld	7, 10	33 520 709	6 263 625
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 520 709</b>	<b>32 263 625</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>59 520 709</b>	<b>32 263 625</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10, 10	3 309 331	386 158
Annen kortsiktig gjeld	10	417 035	261 147
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 726 366</b>	<b>647 305</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>63 247 075</b>	<b>32 910 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 184 925</b>	<b>27 623 972</b>



Organisasjonsnr: 928 082 059  
FALKENBORGVEGEN 35 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	7315.00	731500.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Hoff Handel AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet.

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22375.00	23625.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1250.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23625.00	23625.00

Note





## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer eller tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---	-------------	-------------

---



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Revisjon	22 375	23 625
Andre tjenester	1 250	0
Sum	<u>23 625</u>	<u>23 625</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 3 - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2024 endret prinsipp knyttet til balanseføring av byggelånsrenter tilknyttet utviklingsprosjekt. Tidligere resultatført rentekostnad i 2023 og 2022 er som følge av prinsippendringen korrigert. Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. § 4-3 (3), og resultatført virkningen av endring av regnskapsprinsipp fra tidligere år. Effekten er resultatført mot regnskapslinjene rentekostnad til foretak i samme konsern og annen finanskostnad.

	<b>Resultat</b>
Tilbakeført rentekostnader 2022 (tidligere kostnadsført)	1 114 923
Tilbakeført rentekostnader 2023 (tidligere kostnadsført)	1 876 815
Sum resultateffekt ordinært resultat	<u>0</u> <u>2 991 738</u>

Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. §6-6 jf. NRS 8.3.3, og unnlat å omarbeide sammenligningstallene.

Byggelånsrenter er aktivert på pågående utviklingsprosjekt, se note 4.

### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endring utsatt skatt	627 510	-446 496
Årets totale skattekostnad	<u>627 510</u>	<u>-446 496</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2024</b>	 <b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	2 852 319	-2 029 526
Endring i midlertidige forskjeller	-6 277 714	-484 887
Årets skattegrunnlag	<u>-3 425 395</u>	<u>-2 514 413</u>



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler	4 361 535	-1 571 055
Gevinst- og tapskonto	-1 380 498	-1 725 623
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 149 796	-4 724 401
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 168 759</u>	<u>-8 021 079</u>
Utsatt skattefordel (22%)	-1 137 127	-1 764 637

Selskapet er en del av et konsern og det er vurdert på konsernnivå at utsatt skattefordel kan balanseføres, da fremførbart underskudd vil kunne benyttes av andre selskaper i samme skattekonsern.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	731 500	-6 018 458	-5 286 958
Årsresultat	0	2 224 809	2 224 809
Egenkapital 31.12.	<u>731 500</u>	<u>-3 793 649</u>	<u>-3 062 149</u>

Se note 9 for vurdering fortsatt drift.

#### Note 6 - Varige driftsmidler

	Utviklingsprosjekt	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 218 027	6 607 500	25 825 527
Tilgang driftsmidler	30 029 868	0	30 029 868
Aktivering byggelånsrenter 2023-2022	2 991 738	0	2 991 738
Anskaffelseskost 31.12.	<u>52 239 633</u>	<u>6 607 500</u>	<u>58 847 133</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>52 239 633</u>	<u>6 607 500</u>	<u>58 847 133</u>

Forretningsbyggene i Falkenborgvegen 35 i Trondheim kommune ble revet i 2022.

Prosjektet er under utvikling og avskrives ikke.

Se note 3 for forklaring vedrørende aktivering av byggelånsrenter fra tidligere år.



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 000 000	26 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	33 520 709	6 263 625
Sum	<u>59 520 709</u>	<u>32 263 625</u>

All langsiktig gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt. Driftsmidler er stilt som sikkerhet for ekstern gjeld.

Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	7 315	731 500

Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hoff Handel AS	100	100 %	100 %

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.

#### Note 9 - Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendom, slik at den reelle egenkapitalen er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen. Hensyntatt den reelle egenkapitalen er hele selskapets aksjekapital intakt.

Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjøre de tiltak som er nødvendige.

#### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kundefordringer	3 020	0
Andre fordringer	1 589	0
Sum	<u>4 609</u>	<u>0</u>

---



**Falkenborgvegen 35 Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2024**

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	75 697	3 365
Gjeld til selskap i samme konsern	33 520 709	6 263 625
Sum	<u>33 596 406</u>	<u>6 266 990</u>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falkenborgvegen 35 Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 28. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: I92HQ-SA10D-2L111-48010-YSRIG-724T6



# 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."

## Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 19:24:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: i92HO-SA10D-2L11-4801O-YSRIG-724T6

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutd.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.



Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		37 677	106 327
Sum driftsinntekter		<u>37 677</u>	<u>106 327</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	175 696	255 004
Driftsresultat		<u>-138 019</u>	<u>-148 677</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-325 982	263 625
Annen finanskostnad	3	<u>-2 664 356</u>	<u>1 617 224</u>
Netto finansposter		<u>2 990 338</u>	<u>-1 880 849</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 852 319</u>	<u>-2 029 526</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>627 510</u>	<u>-446 496</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>2 224 809</u>	<u>-1 583 030</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer udekket tap	5	2 224 809	-1 583 030



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	1 137 127	1 764 637
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	58 847 133	25 825 527
Sum anleggsmidler		<u>59 984 260</u>	<u>27 590 164</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		3 020	0
Andre fordringer		<u>1 589</u>	<u>2 445</u>
Sum fordringer		<u>4 609</u>	<u>2 445</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>196 056</u>	<u>31 363</u>
Sum omløpsmidler		<u>200 665</u>	<u>33 808</u>
Sum eiendeler		<u>60 184 925</u>	<u>27 623 972</u>



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 8	731 500	731 500
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-3 793 650	-6 018 458
Sum egenkapital	9	<u>-3 062 150</u>	<u>-5 286 958</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 000 000	26 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	7, 10	<u>33 520 709</u>	<u>6 263 625</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>59 520 709</u>	<u>32 263 625</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	10	3 309 331	386 158
Annen kortsiktig gjeld		<u>417 035</u>	<u>261 147</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 726 366</u>	<u>647 305</u>
Sum gjeld		<u>63 247 075</u>	<u>32 910 930</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>60 184 925</u>	<u>27 623 972</u>

31. desember 2024  
Trondheim, 23. mai 2025

Hans Døsen Hoff  
Styreleder

Mona Elisabeth Hoff  
Styremedlem

Martin Lie-Nordsjø  
Daglig leder/adm. dir



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter og kostnader*

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer eller tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld 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 lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2024. Det foreligger således ikke lønnskostnader og selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller andre ledende personer i selskapet.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2024	2023
Revisjon	22 375	23 625
Andre tjenester	1 250	0
Sum	<u>23 625</u>	<u>23 625</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Virkning av endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2024 endret prinsipp knyttet til balanseføring av byggelånsrenter tilknyttet utviklingsprosjekt. Tidligere resultatført rentekostnad i 2023 og 2022 er som følge av prinsippendringen korrigert. Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. § 4-3 (3), og resultatført virkningen av endring av regnskapsprinsipp fra tidligere år. Effekten er resultatført mot regnskapslinjene rentekostnad til foretak i samme konsern og annen finanskostnad.

	Resultat
Tilbakeført rentekostnader 2022 (tidligere kostnadsført)	1 114 923
Tilbakeført rentekostnader 2023 (tidligere kostnadsført)	1 876 815
Sum resultateffekt ordinært resultat	<u>2 991 738</u>

Selskapet har benyttet unntaksregler for små foretak, iht. rskl. §6-6 jf. NRS 8.3.3, og unnlatt å omarbeide sammenligningstallene.

Byggelånsrenter er aktivert på pågående utviklingsprosjekt, se note 4.

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Endring utsatt skatt	627 510	-446 496
Årets totale skattekostnad	<u>627 510</u>	<u>-446 496</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	2 852 319	-2 029 526
Endring i midlertidige forskjeller	-6 277 714	-484 887
Årets skattegrunnlag	<u>-3 425 395</u>	<u>-2 514 413</u>



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
Driftsmidler	4 361 535	-1 571 055
Gevinst- og tapskonto	-1 380 498	-1 725 623
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 149 796	-4 724 401
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-5 168 759</u>	<u>-8 021 079</u>
Utsatt skattefordel (22%)	-1 137 127	-1 764 637

Selskapet er en del av et konsern og det er vurdert på konsernnivå at utsatt skattefordel kan balanseføres, da fremførbart underskudd vil kunne benyttes av andre selskaper i samme skattekonsern.

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	731 500	-6 018 458	-5 286 958
Årsresultat	0	2 224 809	2 224 809
Egenkapital 31.12.	<u>731 500</u>	<u>-3 793 649</u>	<u>-3 062 149</u>

Se note 9 for vurdering fortsatt drift.

#### Note 6 - Varige driftsmidler

	Utviklingsprosjekt	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 218 027	6 607 500	25 825 527
Tilgang driftsmidler	30 029 868	0	30 029 868
Aktivering byggelånsrenter 2023-2022	2 991 738	0	2 991 738
Anskaffelseskost 31.12.	<u>52 239 633</u>	<u>6 607 500</u>	<u>58 847 133</u>
Balanseført pr. 31.12.	<u>52 239 633</u>	<u>6 607 500</u>	<u>58 847 133</u>

Forretningsbyggene i Falkenborgvegen 35 i Trondheim kommune ble revet i 2022.

Prosjektet er under utvikling og avskrives ikke.

Se note 3 for forklaring vedrørende aktivering av byggelånsrenter fra tidligere år.



## Falkenborgvegen 35 Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 000 000	26 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	33 520 709	6 263 625
Sum	<u>59 520 709</u>	<u>32 263 625</u>

All langsiktig gjeld forfaller innen fem år etter regnskapsårets slutt. Driftsmidler er stilt som sikkerhet for ekstern gjeld.

Selskapet har ingen langsiktige fordringer.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	7 315	731 500

Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett. Selskapet eier ikke egne aksjer

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hoff Handel AS	100	100 %	100 %

Realinvest AS utarbeider konsernregnskap, og har forretningskontor i Falkenborgvegen 9 Trondheim, hvor konsernregnskapet er tilgjengelig.

#### Note 9 - Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Det foreligger betydelige merverdier i selskapets eiendom, slik at den reelle egenkapitalen er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen. Hensyntatt den reelle egenkapitalen er hele selskapets aksjekapital intakt.

Styret vurderer situasjonen fortløpende og gjøre de tiltak som er nødvendige.

#### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2024	2023
Kundefordringer	3 020	0
Andre fordringer	1 589	0
Sum	<u>4 609</u>	<u>0</u>



**Falkenborgvegen 35 Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2024**

<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	75 697	3 365
Gjeld til selskap i samme konsern	33 520 709	6 263 625
Sum	<u>33 596 406</u>	<u>6 266 990</u>

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

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Martin Lie-Nordsjø**

7d8b6e80-20cd-45cf-9e2a-6c8bf64cb499 - 2025-05-23 12:21:53 UTC +03:00  
BankID - 982eac26-6f40-4359-abc3-54c9871fe25f - NO

**Hans Døsen Hoff**

77409683-e038-43b2-bae6-cc8a4135035f - 2025-05-23 12:48:21 UTC +03:00  
BankID - a90150e2-0a2d-4bb7-938c-7dc4b14ff88d - NO

**Mona Elisabeth Hoff**

fbced2a9-3a4b-42b1-acd8-715eeb4eb784 - 2025-05-27 20:50:17 UTC +03:00  
BankID - 637f5bc7-a49f-4ba7-b305-b812cbbcf402 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/45c1cfd5-7222-4b83-a825-bd0bd334e40>

  
www.vismasign.com