



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 222 577  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELSU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o law.no Advokatfirma AS  
Kanalveien 11  
5068 BERGEN

### 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: Ole Kristian Nag  
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, 27.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 085	902 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>899 085</b>	<b>902 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	455 553	462 618
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 431 250	0
Annen driftskostnad	2	1 137 879	672 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 024 682</b>	<b>1 134 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 125 597</b>	<b>-232 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 576	30 140
Annen finansinntekt		6 077	5 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 653</b>	<b>35 736</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		31 576	698 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern		138 149	61 262
Annen rentekostnad		40 652	34 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>210 377</b>	<b>794 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 724</b>	<b>-758 676</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Årsresultat</b>	3, 4	<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 298 321	-991 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>



### 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	1	17 477 517	14 386 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	120 333	181 002
Sum varige driftsmidler		17 597 850	14 567 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 597 850	14 567 903
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 184	208 984
Andre kortsiktige fordringer		34 569	40 592
Sum fordringer		58 752	249 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
Sum omløpsmidler		318 349	354 451
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	15 400 665	15 400 665
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400 665</b>	<b>15 400 665</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	6 116 632	2 818 311
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 116 632</b>	<b>-2 818 311</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 284 033</b>	<b>12 582 354</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>			
Langsiktig konserngjeld	6, 7	7 444 332	1 356 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 276	62 804
Annen kortsiktig gjeld	7	1 123 557	921 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 834</b>	<b>983 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 632 166</b>	<b>2 340 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 702332

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 222 577  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELSU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o law.no Advokatfirma AS  
Kanalveien 11  
5068 BERGEN

#### 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: Ole Kristian Nag  
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, 26.07.2025

---

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: 988 222 577  
ELSU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 085	902 134
<b>Sum inntekter</b>		<b>899 085</b>	<b>902 134</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	455 553	462 618
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 431 250	0
Annen driftskostnad	2	1 137 879	672 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 024 682</b>	<b>1 134 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 125 597</b>	<b>-232 787</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 576	30 140
Annen finansinntekt		6 077	5 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 653</b>	<b>35 736</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		31 576	698 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern		138 149	61 262
Annen rentekostnad		40 652	34 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>210 377</b>	<b>794 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 724</b>	<b>-758 676</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Årsresultat</b>	3, 4	<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-3 298 321	-991 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>



Organisasjonsnr: 988 222 577  
ELSU EIENDOM 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	1	17 477 517	14 386 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	120 333	181 002
Sum varige driftsmidler		17 597 850	14 567 903
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 597 850	14 567 903
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 184	208 984
Andre kortsiktige fordringer		34 569	40 592
Sum fordringer		58 752	249 576
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
Sum omløpsmidler		318 349	354 451
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	15 400 665	15 400 665



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400 665</b>	<b>15 400 665</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	6 116 632	2 818 311
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 116 632</b>	<b>-2 818 311</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 284 033</b>	<b>12 582 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 7	7 444 332	1 356 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 276	62 804
Annen kortsiktig gjeld	7	1 123 557	921 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 834</b>	<b>983 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 632 166</b>	<b>2 340 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>



Organisasjonsnr: 988 222 577  
ELSU EIENDOM 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. Salgsinntekter 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. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum	Beløp
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7444332.00	1356183.00

**Kortsiktig gjeld**

<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>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Selskapet har gjeld til styremedlem/daglig leder på kr 1 111 664.

**Note**

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**

**Mer om fordringer**

**Note**

**Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter**

**Mer om finansielle instrumenter**

**Beskrivelse av finansielle derivater**



<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

6

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Ingen gjeld forfaller etter 5 år.



**KPMG AS**  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elsu Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elsu 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 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodo	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: JPMZ-6VYQ8-L02ZY-4VQOQ-IZZZY-ODRTY



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 regnskapet, 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen

KPMG AS

Bjart Roger Vie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JPOMZ-6VYQ8-L022Y-4VQ0Q-IZZ1Y-ODR7Y



# 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."

## Vie, Bjart Roger

### Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2583649

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-07-03 10:59:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JPOMZ-6VYQ8-L0Z2Y-4VQOQ-IZZ2Y-ODRTY

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  
**ELSU EIENDOM AS**

988222577

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6kC



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 085	902 134
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>899 085</b>	<b>902 134</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-455 553	-462 618
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-2 431 250	0
Annen driftskostnad	2	-1 137 879	-672 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 024 682</b>	<b>-1 134 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 125 597</b>	<b>-232 787</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		31 576	30 140
Annen finansinntekt		6 077	5 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 653</b>	<b>35 736</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-31 576	-698 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-138 149	-61 262
Annen rentekostnad		-40 652	-34 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-210 377</b>	<b>-794 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 724</b>	<b>-758 676</b>
<b>Årsresultat</b>	3, 4	<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-3 298 321	-991 463
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6kC



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	17 477 517	14 386 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	120 333	181 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 597 850</b>	<b>14 567 903</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 597 850</b>	<b>14 567 903</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 184	208 984
Andre kortsiktige fordringer		34 569	40 592
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 752</b>	<b>249 576</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 597</b>	<b>104 875</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>318 349</b>	<b>354 451</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6kC



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	15 400 665	15 400 665
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400 665</b>	<b>15 400 665</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-6 116 632	-2 818 311
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 116 632</b>	<b>-2 818 311</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 284 033</b>	<b>12 582 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 7	7 444 332	1 356 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 276	62 804
Annen kortsiktig gjeld	7	1 123 557	921 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 834</b>	<b>983 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 632 166</b>	<b>2 340 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>

Ole Kristian Nag  
styrets leder

Christine Mohn  
styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6kC



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01	629 063	20 767 508	21 396 571
Tilgang i året	0	5 916 750	5 916 750
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>629 063</b>	<b>26 684 258</b>	<b>27 313 321</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-448 061	-6 380 607	-6 828 668
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-508 730	-9 206 741	-9 715 471
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>120 333</b>	<b>17 477 517</b>	<b>17 597 850</b>
Årets av- og nedskrivninger	60 669	2 826 134	2 886 803
Økonomisk levetid	0 - 5	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-3 298 321	-991 463
Permanente forskjeller	46 649	698 507
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 532 702	77 808
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-718 970</b>	<b>-215 148</b>

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

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	3 248 554	707 196	2 541 357
Gevinst- og tapskonto	-43 277	-34 621	-8 655
Frømførbart underskudd	-16 843 445	-17 562 415	718 970
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-13 638 168</b>	<b>-16 889 840</b>	<b>3 251 672</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 638 168	16 889 840	-3 251 672
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6kC



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	15 400 665	-2 818 311	12 582 354
Årsresultat	0	-3 298 321	-3 298 321
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>15 400 665</b>	<b>-6 116 632</b>	<b>9 284 033</b>

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

### Mer om gjeld

Ingen gjeld forfaller etter 5 år.

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 444 332	1 356 183

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har gjeld til styremedlem/daglig leder på kr 1 111 664.



# 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."

## Nag, Ole Kristian

### Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1090428

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-06-30 19:59:20 UTC

## Furre, Christine Mohn

### Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-800051

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-07-02 11:28:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QRV02-LX0EY-GHXW1-VP7FR-0BWGF-7G6KC

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  
**ELSU EIENDOM AS**

988222577

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		899 085	902 134
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>899 085</b>	<b>902 134</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-455 553	-462 618
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-2 431 250	0
Annen driftskostnad	2	-1 137 879	-672 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 024 682</b>	<b>-1 134 921</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 125 597</b>	<b>-232 787</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		31 576	30 140
Annen finansinntekt		6 077	5 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 653</b>	<b>35 736</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-31 576	-698 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-138 149	-61 262
Annen rentekostnad		-40 652	-34 643
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-210 377</b>	<b>-794 412</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-172 724</b>	<b>-758 676</b>
<b>Årsresultat</b>	3, 4	<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		-3 298 321	-991 463
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 298 321</b>	<b>-991 463</b>



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	17 477 517	14 386 901
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	120 333	181 002
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>17 597 850</b>	<b>14 567 903</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>17 597 850</b>	<b>14 567 903</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		24 184	208 984
Andre kortsiktige fordringer		34 569	40 592
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 752</b>	<b>249 576</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		259 597	104 875
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 597</b>	<b>104 875</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>318 349</b>	<b>354 451</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	15 400 665	15 400 665
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 400 665</b>	<b>15 400 665</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	-6 116 632	-2 818 311
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 116 632</b>	<b>-2 818 311</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 284 033</b>	<b>12 582 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 7	7 444 332	1 356 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 444 332</b>	<b>1 356 183</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 276	62 804
Annen kortsiktig gjeld	7	1 123 557	921 012
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 187 834</b>	<b>983 817</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 632 166</b>	<b>2 340 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 916 199</b>	<b>14 922 354</b>

BØNES, 30.06.2025

Ole Kristian Nag  
styrets leder

Christine Mohn  
styremedlem / daglig leder



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01	629 063	20 767 508	21 396 571
Tilgang i året	0	5 916 750	5 916 750
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>629 063</b>	<b>26 684 258</b>	<b>27 313 321</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-448 061	-6 380 607	-6 828 668
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-508 730	-9 206 741	-9 715 471
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>120 333</b>	<b>17 477 517</b>	<b>17 597 850</b>
Årets av- og nedskrivninger	60 669	2 826 134	2 886 803
Økonomisk levetid	0 - 5	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2024	2023
Resultat før skatt	-3 298 321	-991 463
Permanente forskjeller	46 649	698 507
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 532 702	77 808
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-718 970</b>	<b>-215 148</b>

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

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

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	3 248 554	707 196	2 541 357
Gevinst- og tapskonto	-43 277	-34 621	-8 655
Frømførbart underskudd	-16 843 445	-17 562 415	718 970
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-13 638 168</b>	<b>-16 889 840</b>	<b>3 251 672</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	13 638 168	16 889 840	-3 251 672
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



ELSU EIENDOM AS  
988 222 577

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	15 400 665	-2 818 311	12 582 354
Årsresultat	0	-3 298 321	-3 298 321
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>15 400 665</b>	<b>-6 116 632</b>	<b>9 284 033</b>

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

### Mer om gjeld

Ingen gjeld forfaller etter 5 år.

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	7 444 332	1 356 183

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet har gjeld til styremedlem/daglig leder på kr 1 111 664.