



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 782 234  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEILIGHETSEXPERTEN AS  
Forretningsadresse: Grini Næringspark 8  
1361 ØSTERÅS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Øyvind Skaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.10.2025

### 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, 07.10.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2, 3	95 269 490	205 992 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>95 269 490</b>	<b>205 992 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	118 486 015	178 140 553
Lønnskostnad	4	13 037 276	10 753 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	514 136	762 854
Annen driftskostnad	2, 4, 6	6 239 297	6 480 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>138 276 724</b>	<b>196 136 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 007 235</b>	<b>9 855 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 000 000	308 593
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			423 305
Annen finansinntekt		5 867	4 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 005 867</b>	<b>736 168</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			59 998
Annen rentekostnad		14 175	
Annen finanskostnad		5 392 420	17 149 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 406 595</b>	<b>17 209 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 599 272</b>	<b>-16 473 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-6 618 231</b>
Skattekostnad	7		-1 401 360
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-31 407 962	-1 977 443
Overført fra annen egenkapital			-3 239 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	3 730 425	4 040 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 730 425</b>	<b>4 040 850</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	53 527 402	17 200 002
Lån til foretak i samme konsern	10	68 781 612	10 323 305
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 309 014</b>	<b>27 523 307</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>126 039 439</b>	<b>31 564 157</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 10	26 989 606	30 348 150
Kundefordringer på selskap i samme konsern	10		
Andre kortsiktige fordringer	3, 10, 11	7 263 356	10 628 923
Konsernfordringer	10	17 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 252 962</b>	<b>40 977 073</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	673 472	7 184 648
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>673 472</b>	<b>7 184 648</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 926 434</b>	<b>48 161 721</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>177 965 874</b>	<b>79 725 878</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 13	3 333 334	2 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	18 666 676	
Annen innskutt egenkapital	8	7 400 000	7 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 400 010</b>	<b>9 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	33 385 406	1 977 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 385 406</b>	<b>-1 977 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-3 985 396</b>	<b>7 422 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	56 000 000	6 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	29 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>85 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	10 847 419	15 994 562
Leverandørgjeld	10, 10	41 469 507	41 495 568
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter	12	4 014 268	-1 627 884
Annen kortsiktig gjeld		40 620 075	10 441 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 951 269</b>	<b>66 303 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 951 269</b>	<b>72 303 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>177 965 874</b>	<b>79 725 878</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 759110

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 782 234  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEILIGHETSEXPERTEN AS  
Forretningsadresse: Grini Næringspark 8  
1361 ØSTERÅS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor Øyvind Skaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.10.2025

#### 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, 06.10.2025



Organisasjonsnr: 924 782 234  
LEILIGHETSEXPERTEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2, 3	95 269 490	205 992 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>95 269 490</b>	<b>205 992 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	118 486 015	178 140 553
Lønnskostnad	4	13 037 276	10 753 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	514 136	762 854
Annen driftskostnad	2, 4, 6	6 239 297	6 480 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>138 276 724</b>	<b>196 136 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 007 235</b>	<b>9 855 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 000 000	308 593
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			423 305
Annen finansinntekt		5 867	4 270
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 005 867</b>	<b>736 168</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			59 998
Annen rentekostnad		14 175	
Annen finanskostnad		5 392 420	17 149 645
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 406 595</b>	<b>17 209 643</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 599 272</b>	<b>-16 473 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-6 618 231</b>
Skattekostnad	7		-1 401 360
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-31 407 962	-1 977 443
Overført fra annen egenkapital			-3 239 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>





Organisasjonsnr: 924 782 234  
LEILIGHETSEXPERTEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 5

3 730 425

4 040 850

Sum varige driftsmidler

3 730 425

4 040 850

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9

53 527 402

17 200 002

Lån til foretak i samme

konsern 10

68 781 612

10 323 305

Sum finansielle

anleggsmidler

122 309 014

27 523 307

Sum anleggsmidler

126 039 439

31 564 157

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 3, 10

26 989 606

30 348 150

Kundefordringer på

selskap i samme konsern 10

Andre kortsiktige

fordringer 3, 10, 11

7 263 356

10 628 923

Konsernfordringer 10

17 000 000

Sum fordringer

51 252 962

40 977 073

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 12

673 472

7 184 648

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

673 472

7 184 648

Sum omløpsmidler

51 926 434

48 161 721

SUM EIENDELER

177 965 874

79 725 878

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 13

3 333 334

2 000 000



Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	8	18 666 676	
Annen innskutt egenkapital	8	7 400 000	7 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 400 010</b>	<b>9 400 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	33 385 406	1 977 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 385 406</b>	<b>-1 977 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-3 985 396</b>	<b>7 422 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	56 000 000	6 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	29 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>85 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	10 847 419	15 994 562
Leverandørgjeld	10, 10	41 469 507	41 495 568
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter	12	4 014 268	-1 627 884
Annen kortsiktig gjeld		40 620 075	10 441 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 951 269</b>	<b>66 303 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 951 269</b>	<b>72 303 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>177 965 874</b>	<b>79 725 878</b>



Organisasjonsnr: 924 782 234  
LEILIGHETSEXPERTEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
9.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Dr. Graarudsplass 6  
3080 Holmestrand

Til generalforsamlingen i Leilighetsexperten AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leilighetsexperten AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 14 som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 31 407 962 i regnskapsåret 2024, har stram likviditet og negativ egenkapital per 31.12.2024. Som angitt i note 14, indikerer disse forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 14, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av disse forholdene.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



## Konklusjon om årsberetningen

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

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

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Eli-Ann Murberg Casso

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-10-03 12:48:10 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: M18DC-IOZBL-NALZB-5LOJD-O16TP-XYXZA

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.



## Årsberetning 2024

### LeilighetsExperten AS

Adresse: Grini Næringspark 8, 1361 ØSTERÅS

Org.nr: 924 782 234 MVA

### Virksomhetens art

LeilighetsExperten AS driver med entreprenørvirksomhet både på oppdrag og i egenregi. Selskapet har forretningslokale i Bærum.

### Rettvisende oversikt

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av LeilighetsExperten AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I 2024 har selskapet i tråd med god regnskapsskikk foretatt avsetninger for forventede tap i enkelte prosjekter, samt periodisert kostnader slik at regnskapet reflekterer prosjektøkonomien på en mer korrekt måte. Dette har bidratt til å redusere årets resultat, men gir etter styrets vurdering et mer realistisk bilde av den økonomiske situasjonen.

### Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet har en aktiv prosjektportefølje, med pågående og kommende prosjekter som Bekkegrenda og Lachmannsvei Panorama 2. 2024 har vært preget av betydelige kostnader knyttet til prosjekter i gjennomføringsfase, men disse ventes å gi grunnlag for fremtidige inntekter og verdiskaping. Styret vurderer utsiktene som krevende, men anser at muligheter er gode gitt den underliggende verdijusterte egenkapitalen i konsernet.

### Finansiell risiko

Selskapet er eksponert for ordinære markeds- og prosjektbaserte risikoer knyttet til boligbygging. Det er styrets vurdering at selskapet har tilfredsstillende rammeavtaler og finansieringsløsninger gjennom samarbeid med banker og eiere.

### Fortsatt drift – vesentlig usikkerhet

Det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift. Selskapet har pådratt seg et tap på kr 31 407 962 i regnskapsåret 2024, har stram likviditet og negativ egenkapital per 31.12.2024. Selskapet jobber med å ferdigstille prosjekter, og har et større prosjekt for Lachmannsvei Panorama 2 AS som forventes ferdigstilt i 2026, hvor det er solgt leiligheter for 261,5 millioner kroner. Det er usikkert om dette vil være tilstrekkelig for å sikre videre drift. Styret legger fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet for 2024, da det forventes at prosjektet for Lachmannsvei Panorama 2 AS vil generere overskudd i 2025 og 2026.



## Likestilling og diskriminering

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Det forekommer ikke forskjellsbehandling på grunnlag av kjønn, etnisitet, religion eller funksjonsevne.

## Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024, og sykefraværet har vært lavt.

## Ytre miljø

Virksomheten forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er naturlig innenfor bygg- og anleggsvirksomhet. Selskapet følger gjeldende miljøkrav, og arbeider aktivt med kildesortering og bærekraftige løsninger i prosjektene.

## Resultatdisponering

Årsresultatet for 2024 på kr -31 407 962 foreslås overført til udekket tap.

Østerås 03/10-2025

Styret for LeilighetsExperten as

---

Tor Øyvind Skaug

Daglig leder, Styreleder



## 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."

### Tor Øyvind Skaug

#### Daglig leder

På vegne av: Leilighetsexperten AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-2200929

IP: 213.52.xxx.xxx

2025-10-03 12:11:29 UTC



QES



### Tor Øyvind Skaug

#### Styreleder

På vegne av: Leilighetsexperten AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-2200929

IP: 213.52.xxx.xxx

2025-10-03 12:11:29 UTC



QES



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 2024 Leilighetsexperten AS

Penneo Dokumentnøkkel: QJNT8-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PKPK7

---

Organisasjonsnr: 924 782 234



### Resultatregnskap

#### Leilighetsexperten AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1, 2, 3	95 269 490	205 992 170
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>95 269 490</b>	<b>205 992 170</b>
Varekostnad	2	118 486 015	178 140 553
Lønnskostnad	4	13 037 276	10 753 210
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	514 136	762 854
Annen driftskostnad	2, 4, 6	6 239 297	6 480 310
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>138 276 724</b>	<b>196 136 926</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 007 235</b>	<b>9 855 243</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		17 000 000	308 593
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	423 305
Annen finansinntekt		5 867	4 270
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	59 998
Annen rentekostnad		14 175	0
Annen finanskostnad		5 392 420	17 149 645
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>11 599 272</b>	<b>-16 473 475</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-6 618 231</b>
Skattekostnad	7	0	-1 401 360
<b>Årsresultat</b>		<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		31 407 962	1 977 443
Overført fra annen egenkapital		0	3 239 428
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>-31 407 962</b>	<b>-5 216 871</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## Balanse Leilighetsexperten AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	3 730 425	4 040 850
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 730 425</b>	<b>4 040 850</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	9	53 527 402	17 200 002
Lån til foretak i samme konsern	10	68 781 612	10 323 305
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 309 014</b>	<b>27 523 307</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>126 039 439</b>	<b>31 564 157</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3, 10	26 989 606	30 348 150
Andre kortsiktige fordringer	3, 10, 11	7 263 356	10 628 923
Konsernfordringer	10	17 000 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>51 252 962</b>	<b>40 977 073</b>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	673 472	7 184 648
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>673 472</b>	<b>7 184 648</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 926 434</b>	<b>48 161 721</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>177 965 874</b>	<b>79 725 878</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



### Balanse Leilighetsexperten AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	8, 13	3 333 334	2 000 000
Overkurs	8	18 666 676	0
Annen innskutt egenkapital	8	7 400 000	7 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>29 400 010</b>	<b>9 400 000</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Udekket tap	8	-33 385 406	-1 977 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 385 406</b>	<b>-1 977 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-3 985 396</b>	<b>7 422 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Avsetning for forpliktelser</b></i>			
<i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	56 000 000	6 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	15	29 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>85 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	10 847 419	15 994 562
Leverandørgjeld	10	41 469 507	41 495 568
Skyldig offentlige avgifter	12	4 014 268	-1 627 884
Annen kortsiktig gjeld		40 620 075	10 441 075
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 951 269</b>	<b>66 303 321</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 951 269</b>	<b>72 303 321</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>177 965 874</b>	<b>79 725 878</b>

Østerås, 03.10.2025  
Styret i Leilighetsexperten AS

Tor Øyvind Skaug  
styreleder/ daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## Noter til regnskapet 2024

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolidering

Selskapet er 60%eid av Witor AS og 40%eid av POB Gruppen AS pr 31.12. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Witor AS. Kopi av konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg til info@witor.no.

### Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet eller i takt med utførelsen, og når det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### Skatt

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

### Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Driftsmidler finansiert ved finansiell leasing er regnskapsmessig klassifisert under varige driftsmidler. Motposten er medtatt som langsiktig gjeld. Leiebøløp fordeles mellom rentekostnad og avdrag på gjelden.

Operasjonell leasing kostnadsføres som driftskostnad basert på fakturert leasingleie.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere 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. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



## Noter til regnskapet 2024

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### Datterselskap og tilknyttet selskap

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

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### Note 1 Salgsinntekter

Per virksomhetsområde	2024	2023
Entreprenørvirksomhet	64 284 650	81 766 300
Egenregi/ boligvirksomhet	30 984 840	124 225 870
<b>Sum</b>	<b>95 269 490</b>	<b>205 992 170</b>

Geografisk fordeling	2024	2023
Østlandet	95 269 490	205 992 170
<b>Sum</b>	<b>95 269 490</b>	<b>205 992 170</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## Noter til regnskapet 2024

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter	2024	2023
Salg av varer og tjenester:		
Witor AS	21 556 551	29 743 638
Lachmannsvei Panorama 2 AS	17 170 532	0
Kjøp av varer og tjenester:		
Witor AS	1 415 200	5 361 100

### Note 3 Anleggskontrakter

	2024	2023
Inntektsført på igangværende prosjekter	67 834 154	292 634 390
Kostnader knyttet til opptjent inntekt/tapsavsetninger	62 916 451	243 049 992
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>4 917 703</b>	<b>49 584 398</b>
Estimert gjenværende produksjon på tapskontrakter	0	0
Opptjent, ikke fakturerte inntekter på igangværende anleggskontrakter (inkludert i kundefordringer)	0	13 691 785
Forskuddsfakturert produksjon inkludert i annen kortsiktig gjeld	40 600 000	4 424 995
Kundefordringer der betaling er utsatt på grunn av betingelser i kontraktene	0	0

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	10 277 106	8 369 828
Arbeidsgiveravgift	1 768 848	1 427 035
Pensjonskostnader	453 059	153 049
Andre ytelser	538 264	803 298
<b>Sum</b>	<b>13 037 276</b>	<b>10 753 210</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 9 7

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til styrets medlemmer, eller medlemmer av annet administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 932 381
Pensjonsutgifter	33 516
Styrehonorar	150 000
Annen godtgjørelse	8 554
<b>Sum</b>	<b>2 124 451</b>

Leilighetsexperten AS

Side 7

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## Noter til regnskapet 2024

### OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 196 020,- ekskl. mva.

### Note 5 Varige driftsmidler

	Bygningsmessig inventar	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	4 715 431	103 296	4 818 727
Tilgang	0	203 711	203 711
Avgang	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>4 715 431</b>	<b>307 007</b>	<b>5 022 438</b>
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	-1 216 029	-75 984	-1 292 013
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>3 499 402</b>	<b>231 023</b>	<b>3 730 425</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>471 543</b>	<b>42 593</b>	<b>514 136</b>
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	Over leieperioden	3 - 5 år	

### Note 6 Leieavtaler

		2024	2023
<i>Selskapet har følgende lokaler:</i>	Avtalens utløp		
Grini Næringspark 8, Bærum	30.09.2031	921 025	659 322
Leasing - maskin og utstyr:			
Div. maskiner og utstyr	03.08.2027	918 734	521 589

Penneo Dokumentnøkkel: QJNT8-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## Noter til regnskapet 2024

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-1 401 360
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>-1 401 360</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 407 962	-6 618 231
Permanente forskjeller	-17 000 000	-248 595
Endring i midlertidige forskjeller	4 515 564	0
Mottatt konsernbidrag	0	7 400 000
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-43 892 398</b>	<b>533 174</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-71 058	-90 816	-19 758
Tilvirkningskontrakter	7 214 189	11 749 511	4 535 322
<b>Sum</b>	<b>7 143 131</b>	<b>11 658 695</b>	<b>4 515 564</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-57 236 769	-13 344 371	43 892 398
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	50 093 639	1 685 676	-48 407 963
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.	2 000 000	0	7 400 000	-1 977 443	7 422 557
Kapitalforhøyelse	1 333 334	18 666 676	0	0	20 000 010
Årets resultat	0	0	0	-31 407 962	-31 407 962
<b>Pr. 31.12.</b>	<b>3 333 334</b>	<b>18 666 676</b>	<b>7 400 000</b>	<b>-33 385 406</b>	<b>-3 985 396</b>



## Noter til regnskapet 2024

### Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Årets resultat	Egenkapital
Skadvinvegen 1 AS	Bærum	100 %	100 %	-72 574	10 277 426
Prodcon AS	Bærum	100 %	100 %	-70 364	900 456
Lachmannsvei Panorama 2 AS	Bærum	100 %	100 %	17 958 148	710 203
Storgata Terrasse AS	Bærum	100 %	100 %	-38 510	-73 834
Villa Hjørung AS	Bærum	100 %	100 %	-31 344	-49 456

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	68 781 612	10 323 305
Kundefordringer	11 404 445	6 016 703
Andre fordringer	17 308 593	308 593
<b>Sum fordringer</b>	<b>97 494 650</b>	<b>16 648 601</b>
Gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	187 500	3 367 225
<b>Sum gjeld</b>	<b>187 500</b>	<b>3 367 225</b>

### Note 11 Andre kortsiktige fordringer

I andre kortsiktige fordringer inngår omtvistede fakturaer fra leverandører på kr. 6 781 362, der tilhørende faktura er bokført som leverandørgjeld. Styret mener det er mer enn 50% sannsynlig at selskapet vil vinne frem det omtvistede beløpet.

### Note 12 Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	467 789	459 599
Øvrig bankinnskudd og kontanter	205 683	7 184 648
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>673 472</b>	<b>7 644 247</b>
Ubenyttet del av kassekreditt	0	0
<b>Sum likvide midler</b>	<b>673 472</b>	<b>7 644 247</b>



## Noter til regnskapet 2024

### Note 13 Antall aksjer, aksjeeiere m.m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 333 334	1	3 333 334

Selskapets aksjekapital eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:		Antall aksjer	Eierandel
Witor AS*	Ordinære aksjer	2 000 000	60 %
POB Gruppen AS	B-aksjer	1 333 334	40 %
<b>Sum</b>		<b>3 333 334</b>	<b>100 %</b>

\* Styreleder/ daglig leder er medeier av Witor AS.

### Note 14 Fortsatt drift - Vesentlig usikkerhet

Det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til selskapets evne til fortsatt drift. Selskapet har pådratt seg et tap på kr 31 407 962 i regnskapsåret 2024, har stram likviditet og negativ egenkapital per 31.12.2024.

Selskapet jobber med å ferdigstille prosjekter, og har et større prosjekt for Lachmannsvei Panorama 2 AS som forventes ferdigstilt i 2026, hvor det er solgt leiligheter for 261,5 millioner kroner. Det er usikkert om dette vil være tilstrekkelig for å sikre videre drift.

Styret legger fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet for 2024, da det forventes at prosjektet for Lachmannsvei Panorama 2 AS vil generere overskudd i 2025 og 2026.

### Note 15 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2024	2023
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Lån til foretak i samme konsern	68 781 612	10 323 305
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	0	0
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-66 847 419	-21 994 562
Øvrig langsiktig gjeld	-29 000 000	0

Øvrig langsiktig gjeld omfatter selgerkreditt i forbindelse med oppkjøp av Lachmannsvei Panorama 2 AS.



## Noter til regnskapet 2024

	2024	2023
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.:</b>		
Pantelån	-56 000 000	-6 000 000
Byggekkreditt	-4 072 647	-10 094 562
Kassekkreditt	-6 774 772	-1 900 000
<b>Sum pantsikret gjeld</b>	<b>-66 847 419</b>	<b>-17 994 562</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Driftsløsøre, inventar og utstyr	231 022	69 905
Aksjer i Lachmannsvei Panorama 2 AS	36 327 400	0
Kundefordringer	29 267 578	28 393 444
<b>Sum</b>	<b>65 826 000</b>	<b>28 463 349</b>

**Selskapet har i tillegg stilt følgende sikkerhet for selskapets gjeld:**

Selskapets andeler i Ullerål Hage Borettslag for inntil kr 200 000 000.

Mørselskapet Witor AS har stilt kausjonsansvar på kr 176 800 000

Aksjonær Tor Øyvind Skaug har stilt kausjonsansvar på kr 8 000 000.

Lachmannsvei Panorama 2 AS har stilt sikkerhet i form av fast eiendom inntil kr 250 000 000.

100% av aksjene i Lachmannsvei Panorama 2 AS for inntil kr 999 999 999.

Penneo Dokumentnøkkel: QJN18-JT5JB-09GTA-L98DY-0XIQ2-PRPK7



## 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."

### Tor Øyvind Skaug

#### Daglig leder

På vegne av: Leilighetsexperten AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-2200929

IP: 213.52.xxx.xxx

2025-10-03 12:11:29 UTC



QES



### Tor Øyvind Skaug

#### Styreleder

På vegne av: Leilighetsexperten AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-2200929

IP: 213.52.xxx.xxx

2025-10-03 12:11:29 UTC



QES



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 AS**. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: QIN18-JT5JB-09G1A-L98DY-0XIQ2-PPK7



## Leilighetsexperten AS

### Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	- 31 407 962	- 6 618 231
Periodens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	514 136	762 854
Gevinst ved salg av varige driftsmidler	0	0
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	3 332 483	18 594 226
Endring i andre tidsavgrensningsposter	12 007 728	1 782 450
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>- 15 553 615</b>	<b>14 521 299</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	- 203 711	- 44 000
Utbetalinger ved kjøp av askjer og andeler i andre foretak	- 36 327 400	- 17 260 000
Netto endring knyttet til fusjon med datterselskap	0	1 291 437
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>- 36 531 111</b>	<b>16 012 563</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto innbetaling ved opptak av langsiktig gjeld	79 000 000	6 000 000
Netto utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
Netto innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	30 179 000	0
Netto utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	- 5 147 143	0
Netto endring i kassekreditt	0	4 885 697
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	7 708 593
Utbetaling på langsiktig fordring	- 58 458 307	- 10 323 305
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>45 573 550</b>	<b>8 270 985</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>- 6 511 176</b>	<b>6 779 721</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1.</b>	<b>7 184 648</b>	<b>404 927</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>673 472</b>	<b>7 184 648</b>

Penneo Dokumentnøkkel: UZ88T-407XV-JSQY6-ZS07W-3Y0UJ-6CF7P