



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 416 686  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIN EIENDOMSUTVIKLER AS  
Forretningsadresse: Øverbergveien 12C  
1397 NESØYA

### 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: Aram Gilhuus Movafagh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

### 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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		33 906	25 223
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 906</b>	<b>25 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 906</b>	<b>-25 223</b>
Annen rentekostnad	2		
<b>Netto finans</b>			
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-33 906</b>	<b>-25 223</b>
Skattekostnad på resultat		11 355	-11 355
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-45 261	-13 868
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		11 355
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>11 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>11 355</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>35 242 947</b>	<b>29 572 377</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 975	29 975
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 975</b>	<b>29 975</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 602 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 613 707</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		79 949	34 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-79 949</b>	<b>-34 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>-55 519</b>	<b>-10 258</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Øvrig langsiktig gjeld	4, 6	35 328 440	29 599 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	2	<b>35 328 440</b>	<b>29 599 465</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 328 440</b>	<b>29 599 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			24 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>24 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 328 440</b>	<b>29 623 965</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 613 707</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 721261

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 416 686  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: DIN EIENDOMSUTVIKLER AS  
Forretningsadresse: Øverbergveien 12C  
1397 NESØYA

#### 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: Aram Gilhuus Movafagh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.07.2025

#### 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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 929 416 686  
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		33 906	25 223
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 906</b>	<b>25 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 906</b>	<b>-25 223</b>
Annen rentekostnad	2		
<b>Netto finans</b>			
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-33 906</b>	<b>-25 223</b>
Skattekostnad på resultat		11 355	-11 355
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-45 261	-13 868
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>



Organisasjonsnr: 929 416 686  
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		11 355
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>11 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>11 355</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4	35 242 947	29 572 377
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		29 975	29 975
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>29 975</b>	<b>29 975</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 602 352</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 613 707</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		79 949	34 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-79 949</b>	<b>-34 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-55 519</b>	<b>-10 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2		
Øvrig langsiktig gjeld	4, 6	35 328 440	29 599 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>35 328 440</b>	<b>29 599 465</b>



Sum langsiktig gjeld		35 328 440	29 599 465
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		24 500
Annen kortsiktig gjeld			24 500
Sum kortsiktig gjeld			24 500
Sum gjeld		35 328 440	29 623 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 272 921	29 613 707



Organisasjonsnr: 929 416 686  
DIN EIENDOMSUTVIKLER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



## Resultatregnskap

### Din Eiendomsutvikler AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Lønnskostnad	1	0	0
Annen driftskostnad		33 906	25 223
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>33 906</b>	<b>25 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 906</b>	<b>-25 223</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	2	0	0
Resultat før skattekostnad	3	-33 906	-25 223
Skattekostnad på resultat		11 355	-11 355
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		45 261	13 868
<b>Sum overføringer</b>		<b>-45 261</b>	<b>-13 868</b>



**Balanse**  
**Din Eiendomsutvikler AS**

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	0	11 355
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>11 355</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>11 355</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4	35 242 947	29 572 377
Bankinnskudd, kontanter o.l.		29 975	29 975
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 602 352</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 613 707</b>



## Balanse

### Din Eiendomsutvikler AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-79 949	-34 688
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-79 949</b>	<b>-34 688</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-55 519</b>	<b>-10 258</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4, 6	35 328 440	29 599 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>35 328 440</b>	<b>29 599 465</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		0	24 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>24 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 328 440</b>	<b>29 623 965</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>35 272 921</b>	<b>29 613 707</b>

Nesøya, 14.07.2025  
Styret i Din Eiendomsutvikler AS

Aram Gilhuus Movafagh  
styrets leder/daglig leder

Peyman Movafagh  
styremedlem



## Noter 2024

Din Eiendomsutvikler AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter, dersom aktuelt, 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.

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak bokføres ikke beregnet utsatt skattefordel.

### Note 1 Lønnskostnader

Din Eiendomsutvikler AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Langsiktig gjeld

#### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Ingen gjeld forfaller mer enn fem år frem i tid.

#### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Andre langsiktige ytelser til aksjonærer	9 071 574	3 602 568
Annen langsiktig gjeld, selgerkreditt	26 256 866	25 996 897
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>35 328 440</b>	<b>29 599 465</b>

Renter på langsiktig gjeld	574 026	856 083
----------------------------	---------	---------

Renter på den langsiktige gjelden er regnskapsmessig aktivert som byggelånsrenter på prosjektet.



## Noter 2024

Din Eiendomsutvikler AS

### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	11 355	-11 355
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>11 355</b>	<b>-11 355</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-33 906	-25 223
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-574 025	-856 083
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-607 931</b>	<b>-881 306</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>
Varebeholdning	1 430 109	856 083	-574 025
<b>Sum</b>	<b>1 430 109</b>	<b>856 083</b>	<b>-574 025</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 515 628	-907 696	607 931
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	85 519	0	-85 519
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-51 613</b>	<b>-51 613</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-18 814</b>	<b>-11 355</b>	<b>7 459</b>

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

Midlertidig forskjell på varelager utgjør aktiverte byggelånsrenter. I henhold til skatteregler er rentekostnadene skattemessig direkte kostnadsført.

### Note 4 Varer

<b>Varelager</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lager av varer under tilvirkning	33 812 838	28 716 294
Aktiverte byggelånsrenter, jfr note 3	1 430 109	856 083
<b>Sum varelager</b>	<b>35 242 947</b>	<b>29 572 377</b>

Varelager består av påløpne kostnader ved utvikling av en eiendom med tre boenheter for salg. Eiendommen er kjøpt av nærstående til aksjonærene, og det er avtalt at selger skal overta en av de tre boenhetene til markedspris ved ferdigstilling. Det er avtalt selgerkreditt for salget, og hjemmel på eiendommen står fortsatt på selger. Det er tinglyst en urådeklausul og et pantdokument på kr 41 000 000 i denne forbindelse.



## Noter 2024

Din Eiendomsutvikler AS

### Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Din Eiendomsutvikler AS pr. 31.12 består av:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>30 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	<u>Ordinære</u>	<u>Eierandel</u>
Aram Gilhuus Movafagh	150	50,0
Peyman Movafagh	150	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,0</b>

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

<u>Navn</u>	<u>Verv</u>	<u>Ordinære</u>
Aram Gilhuus Movafagh	styrets leder/daglig leder	150
Peyman Movafagh	styremedlem	150
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>300</b>

### Note 6 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tapt. Innlån fra aksjonær og nærstående gjør at selskapet er tilfredsstillende finansiert, og det tilføres ytterligere midler etter hvert som det er behov. Selskapet utvikler en boligeiendom med tre boenheter, jfr. note 4. Det er vurdert å ligge merverdier i utviklingsprosjektet.

Basert på ovenstående mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.



HØILUND REVISJON AS  
Vestbygata 55  
2003 Lillestrøm

Telefon: 900 19 850  
post@hrevision.no  
www.hoilundrevisjon.no

Foretaksregisteret NO 930 685 119  
Godkjent revisjonsselskap

Til generalforsamlingen i  
Din Eiendomsutvikler AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Din Eiendomsutvikler AS som viser et underskudd på kr 45 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 15.07.2025

**Høilund Revisjon AS**

Randi Høilund  
Statsautorisert revisor