



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 767 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJOLDHAGEN INVEST AS
Forretningsadresse: Mustads vei 1A
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Maria Hagman
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 12.05.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Sum inntekter | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 677 | 25 847 184 |
| Annen driftskostnad | | 42 773 | 22 374 |
| Sum kostnader | | 43 450 | 25 869 559 |
| Driftsresultat | | 1 092 306 | -24 673 559 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 | 892 |
| Sum finansinntekter | | 5 | 892 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 1 021 337 | 583 679 |
| Annen rentekostnad | | 4 328 | 63 350 |
| Sum finanskostnader | | 1 025 664 | 647 029 |
| Netto finans | | -1 025 660 | -646 137 |
| Resultat før skattekostnad | | 66 646 | -25 319 696 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 14 662 | -5 556 801 |
| Årsresultat | | 51 984 | -19 762 895 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overkurs | | 0 | -8 156 449 |
| Avgitt konsernbidrag | | 51 984 | 444 531 |
| Annen egenkapital | | 0 | -12 050 977 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 4 | 93 597 217 | 90 000 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 161 670 | 64 177 |
| Konsernfordringer | 1 | 16 222 148 | 16 222 148 |
| Sum fordringer | | 16 383 818 | 16 286 325 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum omløpsmidler | | 109 981 035 | 106 366 517 |
| SUM EIENDELER | | 116 278 824 | 112 664 306 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 40 000 | 40 000 |
| Overkurs | 6 | 70 588 219 | 70 588 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 619 137 | 988 568 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 822 | 7 500 |
| Kortsiktig konserngjeld | 1 | 33 237 368 | 29 197 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 786 278 | 11 842 253 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| Sum gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 116 278 824 | 112 664 306 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385166

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 928 767 361
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJOLDHAGEN INVEST AS
Forretningsadresse: Mustads vei 1A
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Maria Hagman
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2026



Organisasjonsnr: 928 767 361
SKJOLDHAGEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Sum inntekter | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 677 | 25 847 184 |
| Annen driftskostnad | | 42 773 | 22 374 |
| Sum kostnader | | 43 450 | 25 869 559 |
| Driftsresultat | | 1 092 306 | -24 673 559 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 | 892 |
| Sum finansinntekter | | 5 | 892 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 1 021 337 | 583 679 |
| Annen rentekostnad | | 4 328 | 63 350 |
| Sum finanskostnader | | 1 025 664 | 647 029 |
| Netto finans | | -1 025 660 | -646 137 |
| Resultat før skattekostnad | | 66 646 | -25 319 696 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 14 662 | -5 556 801 |
| Årsresultat | | 51 984 | -19 762 895 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overkurs | | 0 | -8 156 449 |
| Avgitt konsernbidrag | | 51 984 | 444 531 |
| Annen egenkapital | | 0 | -12 050 977 |



Organisasjonsnr: 928 767 361
SKJOLDHAGEN INVEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 4 | 93 597 217 | 90 000 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 161 670 | 64 177 |
| Konsernfordringer | 1 | 16 222 148 | 16 222 148 |
| Sum fordringer | | 16 383 818 | 16 286 325 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum omløpsmidler | | 109 981 035 | 106 366 517 |
| SUM EIENDELER | | 116 278 824 | 112 664 306 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 40 000 | 40 000 |
| Overkurs | 6 | 70 588 219 | 70 588 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 7 | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 619 137 | 988 568 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 822 | 7 500 |
| Kortsiktig konserngjeld | 1 | 33 237 368 | 29 197 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 786 278 | 11 842 253 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| Sum gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 116 278 824 | 112 664 306 |



Organisasjonsnr: 928 767 361
SKJOLDHAGEN INVEST 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. SKJOLDHAGEN INVEST AS er et eiendomsselskap. Selskapet har forretningslokale i Bergen. Selskapets ultimate morselskap er UNION Real Estate Fund IV Holding AS. Selskapet inngår i konsernregnskap som blir utarbeidet av Residential Holding AS.

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

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.

Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Skatt

Skattekostnaden i

resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00



Årsregnskap for
SKJOLDHAGEN INVEST AS

92876736

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



Årsregnskapet er utarbeidet av Azets Insight AS



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 135 756 | 1 196 000 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | -677 | -25 847 184 |
| Annen driftskostnad | | -42 773 | -22 374 |
| Sum driftskostnader | | -43 450 | -25 869 559 |
| Driftsresultat | | 1 092 306 | -24 673 559 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 | 892 |
| Sum finansinntekter | | 5 | 892 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | -1 021 337 | -583 679 |
| Annen rentekostnad | | -4 328 | -63 350 |
| Sum finanskostnader | | -1 025 664 | -647 029 |
| Netto finans | | -1 025 660 | -646 137 |
| Resultat før skattekostnad | | 66 646 | -25 319 696 |
| Skattekostnad | 2, 3 | -14 662 | 5 556 801 |
| Årsresultat | | 51 984 | -19 762 895 |
| Overføringer | | | |
| Overkurs | | 0 | -8 156 449 |
| Avgitt konsernbidrag | | 51 984 | 444 531 |
| Annen egenkapital | | 0 | -12 050 977 |
| Sum overføringer | | 51 984 | -19 762 895 |



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Sum anleggsmidler | | 6 297 789 | 6 297 789 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | 4 | 93 597 217 | 90 000 000 |
| Sum varer | | 93 597 217 | 90 000 000 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 161 670 | 64 177 |
| Kortsiktige konsernfordringer | 1 | 16 222 148 | 16 222 148 |
| Sum fordringer | | 16 383 818 | 16 286 325 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 0 | 80 192 |
| Sum omløpsmidler | | 109 981 035 | 106 366 517 |
| SUM EIENDELER | | 116 278 824 | 112 664 306 |



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5, 6 | 40 000 | 40 000 |
| Overkurs | 6 | 70 588 219 | 70 588 219 |
| Sum innskutt egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Sum egenkapital | | 70 628 219 | 70 628 219 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 1 | 619 137 | 988 568 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 822 | 7 500 |
| Kortsiktig konserngjeld | 1 | 33 237 368 | 29 197 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 786 278 | 11 842 253 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| Sum gjeld | | 45 650 605 | 42 036 087 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 116 278 824 | 112 664 306 |

BERGEN, 20.03.2026

Maria Hagman
styrets leder

Frode Brogren Lid
styremedlem

Olav Amdahl
styremedlem

Hans Røragen
styremedlem



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Noter

Regnskapsprinsipper

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

SKJOLDHAGEN INVEST AS er et eiendomsselskap. Selskapet har forretningslokale i Bergen.

Selskapets ultimate morselskap er UNION Real Estate Fund IV Holding AS. Selskapet inngår i konsernregnskap som blir utarbeidet av Residential Holding AS.

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

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.

Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Note 1 - Mellomværende og transaksjoner med selskap i samme konsern

| Konsernfordringer | 2025 | 2024 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Kortsiktig konsernfordring | 16 222 148 | 16 222 148 |
| | 16 222 148 | 16 222 148 |

| Konserngjeld | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Kortsiktig konserngjeld | 26 989 265 | 25 944 244 |
| Konsernbidrag | 66 646 | 0 |
| Konsernkontoordning | 6 181 457 | 3 253 523 |
| Leverandørgjeld konsern | 408 486 | 0 |
| Sum | 33 645 854 | 29 197 767 |

| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Rentekostnad konsernkontoordning | 202 804 | 17 490 |
| Rentekostnad konserngjeld | 818 533 | 566 189 |
| Sum | 1 021 337 | 583 679 |

Konsernter, konsernfordring og konserngjeld gjelder i sin helhet Nåbo AS. Konsernbidrag er til Sandsli Stasjon AS.

Selskapet deltar i konsernkontosystem med Nåbo AS som konsernkonto innehaver der driftskontoen til datterselskapene inngår som underkonti. Innstående på konsernkonto er derfor klassifisert som et konsernmellomværende, og renter tilknyttet kontoen er klassifisert som renter i konsern.

Deltakerne i konsernkontosystemet er solidarisk ansvarlig overfor banken som selvskyldnerkausjonister for alle forpliktelser som måtte oppstå under inngått avtale om konsernkontosystemet, begrenset oppad til kr 10 millioner for hver deltager.

Renter konsernkontoordning var i årsregnskapet for 2024 styrt til annen rentekostnad.

Note 2 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|---------------|-------------|
| Betalbar skatt på alminnelig inntekt | 14 662 | 0 |
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad | 14 662 | 0 |

| Skattepliktig inntekt | | |
|----------------------------------|----------|--------------------|
| Resultat før skatt | 66 646 | -25 319 696 |
| Permanente forskjeller | 0 | 61 513 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | -66 646 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -25 258 183 |

| Betalbar skatt i balansen | | |
|----------------------------------|---------|----------|
| Betalbar skatt på årets resultat | 14 662 | 125 381 |
| Betalbar skatt på konsernbidrag | -14 662 | -125 381 |



SKJOLDHAGEN INVEST AS
928 767 361

Note 3 - 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: | 01.01.2025 | 31.12.2025 | Endring |
|---|--------------------|--------------------|----------|
| Omløpsmidler | -25 828 095 | -25 828 095 | 0 |
| Andre forskjeller | -2 798 217 | -2 798 217 | 0 |
| Netto forskjeller | -28 626 312 | -28 626 312 | 0 |
| Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | -28 626 312 | -28 626 312 | 0 |
| Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 % | -6 297 789 | -6 297 789 | 0 |

Note 4 - Varer

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Tomt og utviklingskostnader | 93 597 217 | 90 000 000 |

Samlet anskaffelseskost for varelageret pr. 31.12.2025 er kr 119 425 312 vurdert til anskaffelseskost. Det er tidligere foretatt nedskrivninger på kr 25 828 095 slik at netto bokført verdi på varelageret pr 31.12.2025 er kr 93 597 217, og dette er et estimat på virkelig verdi på varelageret pr denne dato. Varelageret er i sin helhet pantsatt som sikkerhet for eksternt gjeld i andre selskaper i konsernet.

Note 5 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære | 1 000 | 30 | 30 000 |

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|------------|---------------|-------------|-------------|
| NÅBO AS | 1 000 | 100,00 | Ordinære |

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2024 | 40 000 | 70 588 219 | 0 | 70 628 219 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 51 984 | 51 984 |
| - Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | -51 984 | -51 984 |
| Egenkapital 31.12.2025 | 40 000 | 70 588 219 | 0 | 70 628 219 |

Note 7 - Hendelser etter balansedagen

Etter balansedagen har det skjedd et eierskifte hvor samtlige aksjer i selskapet i mars 2026 ble overdratt til nye eiere. Dette eierskiftet har ikke påvirket regnskapet for regnskapsåret 2025. Som en konsekvens av dette eierskiftet er ikke selskapet lenger en del av Nåbo AS sitt konsernkontosystem fra tidspunktet for eierskiftet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Til generalforsamlingen i Skjoldhagen Invest AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjoldhagen Invest AS som viser et overskudd på NOK 51 984. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneco Dokumentmøkket: LE99K-SBKV6U-OBA09-NN064-4GEY1-1FT3J



Revisors beretning 2025 for Skjoldhagen Invest AS



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

Oslo, 24. mars 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LE99K-SBV6U-OBA09-NN064-4GEY1-TFT3J





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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-25 06:40:14 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: LE99K-SBV6U-OBA09-NN064-4GEY1-TFT3J

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.