



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	823 672 322
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ESTA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Bjørnstadveien 105A 3077 SANDE I VESTFOLD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Hossein Estabraghi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 334 196	3 100 109
Sum inntekter		4 334 196	3 100 109
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	801 300	781 200
Annen driftskostnad	2	962 557	1 377 087
Sum kostnader		1 763 857	2 158 287
Driftsresultat		2 570 339	941 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		993	87
Annen finansinntekt		8 950	6 045
Sum finansinntekter		9 943	6 132
Annen rentekostnad		2 672 180	1 485 353
Sum finanskostnader		2 672 180	1 485 353
Netto finans		-2 662 237	-1 479 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-91 898	-537 399
Skattekostnad på resultat			-122 382
Ordinært resultat etter skattekostnad		-91 898	-415 017
Årsresultat		-91 898	-415 017
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-91 898	-415 017
Totalresultat		-91 898	-415 017
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-91 898	-415 017
Sum overføringer og disponeringer		-91 898	-415 017



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	39 938 288	40 732 788
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	65	6 865
Sum varige driftsmidler	1	39 938 353	40 739 653
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		12 159 994	12 159 994
Lån til foretak i samme konsern		3 905 876	5 218 503
Sum finansielle anleggsmidler		16 065 870	17 378 497
Sum anleggsmidler		56 004 223	58 118 150
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3	361 956	326 363
Konsernfordringer		38 094	38 094
Sum fordringer		400 051	359 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		489 745	254 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 745	254 301
Sum omløpsmidler		889 796	613 758
SUM EIENDELER		56 894 019	58 731 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 685 846	1 777 744
Sum opptjent egenkapital		1 685 846	1 777 744
Sum egenkapital		2 685 846	2 777 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 823 664	46 142 774
Langsiktig konserngjeld		2 490 410	2 490 410
Sum annen langsiktig gjeld		46 314 074	48 633 184
Sum langsiktig gjeld		46 314 074	48 633 184
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 776	494 858
Skyldig offentlige avgifter		129 692	49 426
Kortsiktig konserngjeld		7 566 632	6 414 446
Annen kortsiktig gjeld		183 000	362 250
Sum kortsiktig gjeld		7 894 099	7 320 980
Sum gjeld		54 208 173	55 954 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 894 019	58 731 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 709025

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 672 322
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ESTA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bjørnstadveien 105A
3077 SANDE I VESTFOLD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hossein Estabraghi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 823 672 322
ESTA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 334 196	3 100 109
Sum inntekter		4 334 196	3 100 109
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	801 300	781 200
Annen driftskostnad	2	962 557	1 377 087
Sum kostnader		1 763 857	2 158 287
Driftsresultat		2 570 339	941 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		993	87
Annen finansinntekt		8 950	6 045
Sum finansinntekter		9 943	6 132
Annen rentekostnad		2 672 180	1 485 353
Sum finanskostnader		2 672 180	1 485 353
Netto finans		-2 662 237	-1 479 221
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-91 898	-537 399
Skattekostnad på resultat			
			-122 382
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-91 898	-415 017
Årsresultat		-91 898	-415 017
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-91 898	-415 017
Totalresultat		-91 898	-415 017
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			
		-91 898	-415 017
Sum overføringer og disponeringer		-91 898	-415 017



Annen egenkapital	1 685 846	1 777 744
Sum opptjent egenkapital	1 685 846	1 777 744
Sum egenkapital	2 685 846	2 777 744
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 823 664	46 142 774
Langsiktig konserngjeld	2 490 410	2 490 410
Sum annen langsiktig gjeld	46 314 074	48 633 184
Sum langsiktig gjeld	46 314 074	48 633 184
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	14 776	494 858
Skyldig offentlige avgifter	129 692	49 426
Kortsiktig konserngjeld	7 566 632	6 414 446
Annen kortsiktig gjeld	183 000	362 250
Sum kortsiktig gjeld	7 894 099	7 320 980
Sum gjeld	54 208 173	55 954 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 894 019	58 731 908



Organisasjonsnr: 823 672 322
ESTA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Årsregnskap 2023 Esta Eiendom AS

Pemso Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G6T-DNXXC-5ZEOK-UGFOJ

Organisasjonsnr: 823 672 322



Resultatregnskap

Esta Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		4 334 196	3 100 109
Sum driftsinntekter		4 334 196	3 100 109
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	801 300	781 200
Annen driftskostnad	2	962 557	1 377 087
Sum driftskostnader		1 763 857	2 158 287
Driftsresultat		2 570 339	941 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		993	87
Annen finansinntekt		8 950	6 045
Annen rentekostnad		2 672 180	1 485 353
Resultat av finansposter		-2 662 237	-1 479 221
Resultat før skattekostnad		-91 898	-537 399
Skattekostnad på resultat		0	-122 382
Årsresultat		-91 898	-415 017
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-91 898	-415 017
Sum overføringer		-91 898	-415 017

Pemneo Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G6T-DNXXC-SZEOK-UGFOJ



Balanse Esta Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	39 938 288	40 732 788
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	65	6 865
Sum varige driftsmidler	1	39 938 353	40 739 653
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		12 159 994	12 159 994
Lån til foretak i samme konsern		3 905 876	5 218 503
Sum finansielle anleggsmidler		16 065 870	17 378 497
Sum anleggsmidler		56 004 223	58 118 150
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	361 956	326 363
Konsernfordringer		38 094	38 094
Sum fordringer		400 051	359 457
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		489 745	254 301
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		489 745	254 301
Sum omløpsmidler		889 796	613 758
Sum eiendeler		56 894 019	58 731 908

Penneo Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G6T-DNXXC-SZEOK-UGFOJ



Balanse
Esta Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 685 846	1 777 744
Sum opptjent egenkapital		1 685 846	1 777 744
Sum egenkapital		2 685 846	2 777 744
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld		2 490 410	2 490 410
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 823 664	46 142 774
Sum annen langsiktig gjeld		46 314 074	48 633 184
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		14 776	494 858
Skyldig offentlige avgifter		129 692	49 426
Kortsiktig konserngjeld		7 566 632	6 414 446
Annen kortsiktig gjeld		183 000	362 250
Sum kortsiktig gjeld		7 894 099	7 320 980
Sum gjeld		54 208 173	55 954 165
Sum egenkapital og gjeld		56 894 019	58 731 908

Sande i Vestfold, 29.07.2024
Styret i Esta Eiendom AS

Hossein Estabraghi
styreleder

Saeid Estabraghi
styremedlem

Mehdi Estabraghi
daglig leder

Pemneo Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G6T-DNXXC-SZEOK-UGFOJ



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Driftsinntekter

Selskapets driftsinntekter består av leieinntekter fra eiendommer. Inntektsføring skjer i den perioden leieinntekten er opptjent.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.



Note 1 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	43 085 029	26 865	43 111 894
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost 31.12	43 085 029	26 865	43 111 894
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-3 146 741	-26 800	-3 173 541
Balansført verdi 31.12	39 938 288	65	39 938 353
Årets avskrivninger	794 500	6 800	801 300
Avskrivningssats	2%	20%	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	3 år	

Note 2 Lønnskostnader og antall ansatte

Ingen ansatte i selskapet.

Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	27 811 681	29 459 433
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 823 664	46 142 774
Sum	43 823 664	46 142 774
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	39 938 288	35 118 968
Kundefordringer	361 956	326 363
Sum	40 300 244	35 445 331

Pemneo Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G6T-DNXXC-SZEOK-UGFOJ



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."

Estabraghi, Hossein

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1407175

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-07-30 09:38:19 UTC



Estabraghi, Saeid

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1188786

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-07-30 10:21:22 UTC



Estabraghi, Mehdi

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2178674

IP: 46.230.xxx.xxx

2024-07-30 11:21:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 64BYV-MF1WJ-58G61-DNXXC-5ZEOK-UGFOJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Esta Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Esta Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 og av dets resultater 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.

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 regnskapskikk 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 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.

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

BDO AS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: MMMKS-ONC43-XLMBH-UEJGE-CHDU-QY2L4



Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MMMKS-0NC43-XLMBH-UEJGE-CHDU-QY2L4



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."

Casso, Eli-Ann Murberg

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1266147

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-31 12:13:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MIMMS-ONQ43-XLMBH-UEJGE-CHDU-QY2L4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>