



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 325 873  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Rosenkrantzgata 75  
3018 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Rolf-Erik Halmrast  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

### 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, 31.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		381 010	589 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>381 010</b>	<b>589 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		208 283	205 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 283</b>	<b>205 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 727</b>	<b>384 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		350	126
Annen finansinntekt		7 383	7 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 733</b>	<b>7 583</b>
Annen rentekostnad		92 364	221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 364</b>	<b>221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 631</b>	<b>7 362</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 096</b>	<b>391 422</b>
Skattekostnad	1	220 991	86 161
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 835 533	0
Udekket tap		-3 968 428	0
Annen egenkapital		0	305 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	0	201 777
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>201 777</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 914 018	3 914 018
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 914 018</b>	<b>3 914 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	3	22 482 718	15 641 898
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 482 718</b>	<b>15 641 898</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 396 736</b>	<b>19 757 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	30 417
Andre kortsiktige fordringer		50 289	78 747
Konsernfordringer	4	4 681 139	1 281 139
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 731 638</b>	<b>1 390 303</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 867	828 350
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>660 867</b>	<b>828 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 392 505</b>	<b>2 218 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	6	3 244 647	3 244 647
Annen innskutt egenkapital	6	3 011 895	3 011 895
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 406 542</b>	<b>6 406 542</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	6 256 542	2 288 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 256 542</b>	<b>-2 288 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>4 118 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	2 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 575 082	15 641 898
Leverandørgjeld		77 493	101 548
Betalbar skatt	1	19 214	80 521
Utbytte		3 835 533	0
Annen kortsiktig gjeld	4	131 920	2 031 920
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 855 887</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 857 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 592426

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 325 873  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Rosenkrantzgata 75  
3018 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Rolf-Erik Halmrast  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### 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 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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 996 325 873  
CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		381 010	589 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>381 010</b>	<b>589 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		208 283	205 517
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 283</b>	<b>205 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 727</b>	<b>384 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		350	126
Annen finansinntekt		7 383	7 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 733</b>	<b>7 583</b>
Annen rentekostnad		92 364	221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 364</b>	<b>221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 631</b>	<b>7 362</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 096</b>	<b>391 422</b>
Skattekostnad	1	220 991	86 161
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		3 835 533	0
Udekket tap		-3 968 428	0
Annen egenkapital		0	305 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>



Organisasjonsnr: 996 325 873  
CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	0	201 777
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>201 777</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 914 018	3 914 018
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 914 018</b>	<b>3 914 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	3	22 482 718	15 641 898
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 482 718</b>	<b>15 641 898</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 396 736</b>	<b>19 757 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	30 417
Andre kortsiktige fordringer		50 289	78 747
Konsernfordringer	4	4 681 139	1 281 139
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 731 638</b>	<b>1 390 303</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 867	828 350
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>660 867</b>	<b>828 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 392 505</b>	<b>2 218 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	6	3 244 647	3 244 647
Annen innskutt egenkapital	6	3 011 895	3 011 895
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 406 542</b>	<b>6 406 542</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	6 256 542	2 288 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 256 542</b>	<b>-2 288 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>4 118 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	1	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	2 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 575 082	15 641 898
Leverandørgjeld		77 493	101 548
Betalbar skatt	1	19 214	80 521
Utbytte		3 835 533	0
Annen kortsiktig gjeld	4	131 920	2 031 920
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 855 887</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 857 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>



Organisasjonsnr: 996 325 873  
CIBORA EIENDOMSUTVIKLING 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. Leieinntekter Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode. 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. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

## Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3914018.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3914018.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3914018.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler  
Økonomisk levetid - Evig Avskrivningsplan - Saldo

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4681139.00	1281139.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	131920.00	2031920.00

Kortsiktig gjeld





# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3015 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Cibora Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cibora Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: 1FLBX-DE2DO-2DBJ7-E2YHP-7QBZ-4EV73



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Cibora Eiendomsutvikling AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 27. juni 2024  
Deloitte AS

Sturle Hølseter  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1FLBX-DE2DO-2DBJ7-E2YHP-7QBZ2-AEV73



# 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."

## Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-27 15:38:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFLBX-DE2DO-2D8J7-E2YHP-7QBZZ-AEV73

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>



Årsregnskap for  
**CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS**  
996325873  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		381 010	589 578
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>381 010</b>	<b>589 578</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad		208 283	205 517
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>208 283</b>	<b>205 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>172 727</b>	<b>384 060</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		350	126
Annen finansinntekt		7 383	7 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 733</b>	<b>7 583</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		92 364	221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 364</b>	<b>221</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 631</b>	<b>7 362</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>88 096</b>	<b>391 422</b>
Skattekostnad	1	220 991	86 161
<b>Årsresultat</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>
<b>Overføringer</b>			
Ordinært utbytte		3 835 533	0
Annen egenkapital		0	305 261
Udekket tap		-3 968 428	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-132 895</b>	<b>305 261</b>



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1	0	201 777
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>201 777</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3 914 018	3 914 018
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>3 914 018</b>	<b>3 914 018</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	3	22 482 718	15 641 898
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>22 482 718</b>	<b>15 641 898</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 396 736</b>	<b>19 757 693</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	30 417
Kortsiktige konsernfordringer	4	4 681 139	1 281 139
Andre kortsiktige fordringer		50 289	78 747
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 731 638</b>	<b>1 390 303</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 867	828 350
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>660 867</b>	<b>828 350</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 392 505</b>	<b>2 218 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	150 000	150 000
Overkurs	6	3 244 647	3 244 647
Annen innskutt egenkapital	6	3 011 895	3 011 895
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 406 542</b>	<b>6 406 542</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	6 256 542	2 288 114
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 256 542</b>	<b>-2 288 114</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>4 118 428</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	2 032
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 032</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 575 082	15 641 898
Leverandørgjeld		77 493	101 548
Betalbar skatt	1	19 214	80 521
Utbytte		3 835 533	0
Annen kortsiktig gjeld	4	131 920	2 031 920
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 855 887</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 639 242</b>	<b>17 857 919</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 789 242</b>	<b>21 976 347</b>

Drammen, 25.06.2024

Rolf Erik Halmrast  
styrets leder / daglig leder



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Leieinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer i henhold til leiekontrakt/leieperiode.

### 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.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

## Note 1 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	19 214	80 521
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	201 777	5 640
<b>Skattekostnad</b>	<b>220 991</b>	<b>86 161</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	88 096	391 422
Permanente forskjeller	-153	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-607	-25 417
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>87 336</b>	<b>366 005</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	19 214	80 521
Sum betalbar skatt i balansen	19 214	80 521

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	3 914 018
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>3 914 018</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>3 914 018</b>

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Økonomisk levetid - Evig  
Avskrivningsplan - Saldo

## Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	22 482 718
---	------------

### Mer om fordringer

Fordring Scandinavian Property Group



CIBORA EIENDOMSUTVIKLING AS  
996 325 873

## Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	4 681 139	1 281 139

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	131 920	2 031 920

## Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 500	150 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
CIBORA EIENDOM II AS	100	100,00	Ordinære

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	150 000	3 244 647	3 011 895	0	-2 288 114	4 118 428
Årsresultat	0	0	0	3 835 533	-3 968 428	-132 895
Avsatt utbytte	0	0	0	-3 835 533	0	-3 835 533
Egenkapital 31.12.2023	150 000	3 244 647	3 011 895	0	-6 256 542	150 000

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 7 - Konsernforhold

Selskapets ultimate morselskap er Cibora Eiendom II AS, som har forretningskontor i Drammen. Cibora Eiendom II AS utarbeider ikke konsernregnskap etter unntak i RL § 3-2(4).

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

**Rolf-Erik Halmrast**

9dc91417-554a-4295-8506-fb8b2f0fde82 - 2024-06-25 16:48:20 UTC +03:00  
BankID - e603d041-a411-488e-a513-179ae6e958ae - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8fd12ba8-e043-4a68-9585-575592c22f98>

 **visma sign**  
www.vismasign.com