



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 141 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INCOM INVEST AS
Forretningsadresse: Gauselvågen 68
4032 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Olaf Ingebrigt Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		195 000	74 000
Sum inntekter		195 000	74 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		827 372	658 441
Sum kostnader		827 372	658 441
Driftsresultat		-632 372	-584 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	636 189	
Annen finansinntekt		623	
Sum finansinntekter		636 812	
Annen rentekostnad			10 161
Annen finanskostnad		92	
Sum finanskostnader		92	10 161
Netto finans		636 720	-10 161
Ordinært resultat før skattekostnad		4 349	-594 602
Skattekostnad på resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 349	-594 602
Årsresultat		4 349	-594 602
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 349	-594 602
Totalresultat		4 349	-594 602
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 349	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital			-594 602
Sum overføringer og disponeringer		4 349	-594 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler	3	5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	21 277 631	
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 961 283	
Andre langsiktige fordringer	6	5 107 596	5 107 596
Sum finansielle anleggsmidler		30 346 510	5 107 596
Sum anleggsmidler		35 346 510	10 107 596
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			74 000
Andre kortsiktige fordringer		354 164	443 128
Sum fordringer		354 164	517 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 060	597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 060	597
Sum omløpsmidler		371 224	517 725
SUM EIENDELER		35 717 733	10 625 321

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum opptjent egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum egenkapital	5	31 729 073	9 065 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			593 838
Sum annen langsiktig gjeld			593 838
Sum langsiktig gjeld		0	593 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 305	
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		3 923 355	965 872
Sum kortsiktig gjeld		3 988 660	965 872
Sum gjeld		3 988 660	1 559 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 717 733	10 625 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 587914

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 141 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INCOM INVEST AS
Forretningsadresse: Gauselvågen 68
4032 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Olaf Ingebrigt Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 990 141 401
INCOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		195 000	74 000
Sum inntekter		195 000	74 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		827 372	658 441
Sum kostnader		827 372	658 441
Driftsresultat		-632 372	-584 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	636 189	
Annen finansinntekt		623	
Sum finansinntekter		636 812	
Annen rentekostnad			10 161
Annen finanskostnad		92	
Sum finanskostnader		92	10 161
Netto finans		636 720	-10 161
Ordinært resultat før skattekostnad		4 349	-594 602
Skattekostnad på resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 349	-594 602
Årsresultat		4 349	-594 602
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 349	-594 602
Totalresultat		4 349	-594 602
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 349	
Overført fra annen egenkapital			-594 602
Sum overføringer og disponeringer		4 349	-594 602



Organisasjonsnr: 990 141 401
INCOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler	3	5 000 000	5 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	21 277 631	
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 961 283	
Andre langsiktige fordringer	6	5 107 596	5 107 596
Sum finansielle anleggsmidler		30 346 510	5 107 596
Sum anleggsmidler		35 346 510	10 107 596
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			74 000
Andre kortsiktige fordringer		354 164	443 128
Sum fordringer		354 164	517 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		17 060	597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 060	597
Sum omløpsmidler		371 224	517 725
SUM EIENDELER		35 717 733	10 625 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital Aksjekapital	4	100 000	100 000



Beholdning av egne aksjer	4		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum opptjent egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum egenkapital	5	31 729 073	9 065 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			593 838
Sum annen langsiktig gjeld			593 838
Sum langsiktig gjeld		0	593 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 305	
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		3 923 355	965 872
Sum kortsiktig gjeld		3 988 660	965 872
Sum gjeld		3 988 660	1 559 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 717 733	10 625 321



Organisasjonsnr: 990 141 401
INCOM INVEST 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.



Resultatregnskap

Incom Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		195 000	74 000
Sum driftsinntekter		195 000	74 000
Annen driftskostnad		827 372	658 441
Sum driftskostnader		827 372	658 441
Driftsresultat		-632 372	-584 441
Annen renteinntekt	7	636 189	0
Annen finansinntekt		623	0
Annen rentekostnad		0	10 161
Annen finanskostnad		92	0
Resultat av finansposter		636 720	-10 161
Resultat før skattekostnad		4 349	-594 602
Resultat		4 349	-594 602
Årsresultat		4 349	-594 602
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 349	0
Overført fra annen egenkapital		0	594 602
Sum overføringer		4 349	-594 602



BankID Signing
Olaf Ingebjørg Ellingsen
2023-07-05

Balanse

Incom Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler	3	5 000 000	5 000 000
Lån til foretak i samme konsern	7	21 277 631	0
Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 961 283	0
Andre langsiktige fordringer	6	5 107 596	5 107 596
Sum finansielle anleggsmidler		30 346 510	5 107 596
Sum anleggsmidler		35 346 510	10 107 596
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	74 000
Andre kortsiktige fordringer		354 164	443 128
Sum fordringer		354 164	517 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 060	597
Sum omløpsmidler		371 224	517 725
Sum eiendeler		35 717 733	10 625 321



Balanse

Incom Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum opptjent egenkapital		31 629 073	8 965 611
Sum egenkapital	5	31 729 073	9 065 611
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	593 838
Sum annen langsiktig gjeld		0	593 838
Leverandørgjeld		65 305	0
Annen kortsiktig gjeld		3 923 355	965 872
Sum kortsiktig gjeld		3 988 660	965 872
Sum gjeld		3 988 660	1 559 710
Sum egenkapital og gjeld		35 717 733	10 625 321

Stavanger, 30.06.2023
Styret i Incom Invest AS

Olaf Ingebrigt Ellingsen
styreleder/daglig leder



Noter 2022

Incom Invest AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

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.

Fusjon

Selskapet har i løpet av året fusjonert med søsterselskap. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Note 2 Lønnskostnader

Incom Invest AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Noter 2022

Incom Invest AS

Note 3 Anleggsmidler

Type anleggsmiddel	Bygninger og tomt
Anskaffelseskost 01.01	5 000 000
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12	5 000 000
Akkumulert nedskrivning 31.12	0
Akkumulert avskrivning 31.12	
Balansført verdi 31.12	5 000 000
Årets avskrivning	0

Eiendomsverdier knytter seg til tomteparsell i Gauselvågen 68.
Eiendommene avskrives ikke.

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Incom Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Olaf Ingebrigt Ellingsen	100	100,0	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Olaf Ingebrigt Ellingsen	styreleder/daglig leder	100
Totalt antall aksjer		100

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	8 965 611	9 065 611
Fusjon		22 659 113	22 659 113
Årets resultat		4 349	4 349
Sum	100 000	31 629 073	31 729 073



Noter 2022

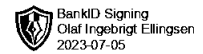
Incom Invest AS

Note 6 Betingede eiendeler og usikre forpliktelser

I forbindelse med salg av en eiendom i 2009 til aksjonær ble det gjort en delvis betaling, med en gjenværende forpliktelse til senere betalinger under visse forutsetninger. Det var varslet ekspropriasjon av deler av eiendommen. Den gjenværende forpliktelsen til kjøper på kr. 11 000 000,- skulle innbetales selskapet i to like deler, etter 5 og etter 10 år, gitt at ekspropriasjon på disse tidspunktene ikke var å forvente. Det ble foretatt en betaling i 2014, neste skulle forfalle til betaling i 2019 gitt at forutsetningen var oppfylt. En eventuell eksproprieringsgodtgjørelse skulle tilfalle selskapet. Dersom ekspropriering skjer senere vil i utgangspunktet godtgjørelsen tilfalle kjøper. Ved salget gjenstod en verdi på ca 10 millioner kroner, denne ble ført som en langsiktig avsetning i balansen, da selskapet grunnet usikkerhet, knyttet til både eventuell gjennomføring av ekspropriering og størrelse på utmålt erstatning, var av den oppfatning at et «beste estimat» ikke kunne la seg beregne. Gjenstående bokført avsetning per 31.12.2021 er 5 107 596,-.

Kommunen brakte saken inn for Stavanger Skjønnsrett i 2019 og fikk der under dissens medhold i ekspropriasjon i henhold til Plan 1811. Både fremmingen (lovligheten av reguleringen som åpner for ekspropriasjon og dertil selve ekspropriasjonsvedtaket), og erstatningsutmålingen, ble anket til et overskjønn som ble avholdt i 2021. Kommunen fikk her aksept for en fremming, men erstatningen ble utmålt vesentlig høyere. Saken ble anket til Høyesterett, men slapp ikke inn. Kommunen fikk således medhold i sin rett til å ekspropriere. Det ble da i mai 2022 inngått en forliksavtale med kommunen hvoretter kommunen skulle kunne få bygge en justert og skjermet trase over eiendommen. Saken stod imidlertid slik at andre grunneiere mener kommunen ikke har holdt sine forpliktelser i avtaler med dem. Dette endte sommeren 2022 med at kommunen gikk til namsmannen for å få tvangs-tiltredelse det regulerte arealet. Da både for naboer nord og syd samt for eiendommen selskapet har en betalingsavtale med.

Naboer nord og syd fikk i desember 2022 medhold i tingretten i at kommunen ikke fikk tvangs-tiltredelse. Lagmannsrettens nylige avgjørelse bekreftet dette og kommunens administrasjon har uttalt at det ikke anbefales en anke til høyesterett. Kommunen må således skaffe seg et nytt tvangsgrunnlag gjennom en ny reguleringsprosess om det skal etableres en gjennomgående turvei. Tingrettssaken som berører selskapet gikk nylig i kommunens favør, men har lagt flere faktuelle feil til grunn og vil derfor bli anket. Tingrettens kjennelse er således ikke rettskraftig. Selv om saken etter tingrettskjennelsen står slik at selskapet etter avtalen skal få utbetalt erstatningsbeløpet dersom tvangstiltredelsen blir gjennomført, velger avtalepartene i påvente av et endelig utfall, å la balanseføringen stå. Dette for å sikre at et endelig oppgjør faller ut i tråd med den intensjon som lå bak den avtalte prismekanismen. Dette også i lys av at kommunen kan velge ikke å realisere en turvei gjennom strandsonen på eiendommene og det da vil være lite hensiktsmessig å utløse arealer som allikevel ikke skal brukes til turvei. Det da gitt at kommunen skulle endelig vinne frem i tvangstiltredelsesprosessen.



Noter 2022

Incom Invest AS

Note 7 Datterselskaper og mellomværende med konsernselskaper

Incom Invest AS har eierandeler i følgende selskap:

	Forretningskontor	Eier/stemme andel	Egenkapital	Resultat
Scanwell Holding AS	Stavanger	39,6 %	20 122 162 *)	283 126 *)

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap jfr. regnskapsloven § 3-2.

*) Tallene er hentet fra årsregnskapet 2021

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper i 2022:

	2022	2021
Renter lån tilknyttet selskap	636 189	0

Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån tilknyttet selskap	21 277 631	18 141 449

Transaksjoner mellom selskaper i konsernet er gjennomført i henhold til forretningsmessige vilkår.



Noter 2022

Incom Invest AS

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 349	-594 602
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-71 762	-89 702
Skattepliktig inntekt	-67 413	-684 303
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Fordringer	-31 450	-31 450	0
Gevinst – og tapskonto	-287 048	-358 810	-71 762
Sum	-318 498	-390 260	-71 762
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 441 703	-2 374 290	67 413
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 760 201	2 764 551	4 349
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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