



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

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, 08.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 062 500
Annen driftsinntekt			391 115
Sum inntekter			1 453 615
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	247 216	41 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	1	323 340	89 947
Sum kostnader		570 556	130 947
Driftsresultat		-570 556	1 322 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		153 641	742 467
Annen renteinntekt	2	114 160	111 279
Annen finansinntekt	2	1 535 932	535 847
Sum finansinntekter		1 803 733	1 389 593
Annen rentekostnad	2	25 404	15 664
Annen finanskostnad	2	30 880	61 251
Sum finanskostnader		56 284	76 915
Netto finans		1 747 449	1 312 678
Ordinært resultat før skattekostnad		1 176 893	2 635 346
Skattekostnad på resultat	3	-32 328	472 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 209 221	2 162 731
Årsresultat		1 209 221	2 162 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 209 221	2 162 731
Totalresultat		1 209 221	2 162 731



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 209 221	2 162 731
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		1 209 221	2 162 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	947 866	1 195 082
Sum varige driftsmidler	5	947 866	1 195 082
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	58 479 500	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	6	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	6 577 877	4 326 995
Obligasjoner	8	6 659 069	6 819 764
Sum finansielle anleggsmidler		71 749 447	69 659 259
Sum anleggsmidler		72 697 313	70 854 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		562 500
Andre kortsiktige fordringer	7	1 823 889	1 776 931
Sum fordringer	7	1 823 889	2 339 431
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	8		
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	364 482	4 011 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 482	4 011 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		2 188 370	6 351 022
SUM EIENDELER		74 885 684	77 205 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	69 953 502	69 489 434
Sum opptjent egenkapital		69 953 502	69 489 434
Sum egenkapital	10	70 111 332	69 647 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		32 328
Sum avsetninger for forpliktelser			32 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		560 339	631 705
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		560 339	631 705
Sum langsiktig gjeld		560 339	664 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	80 969	28 754
Betalbar skatt	3		440 287
Utbytte	10		3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	4 127 576	3 420 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 468	5 025
Sum kortsiktig gjeld	7	4 214 013	6 894 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		4 774 352	7 558 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 885 684	77 205 363



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 683766

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.07.2023

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, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			1 062 500
Annen driftsinntekt			391 115
Sum inntekter			1 453 615
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	247 216	41 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	1	323 340	89 947
Sum kostnader		570 556	130 947
Driftsresultat		-570 556	1 322 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		153 641	742 467
Annen renteinntekt	2	114 160	111 279
Annen finansinntekt	2	1 535 932	535 847
Sum finansinntekter		1 803 733	1 389 593
Annen rentekostnad	2	25 404	15 664
Annen finanskostnad	2	30 880	61 251
Sum finanskostnader		56 284	76 915
Netto finans		1 747 449	1 312 678
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-32 328	472 615
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 209 221	2 162 731
Årsresultat		1 209 221	2 162 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 209 221	2 162 731
Totalresultat		1 209 221	2 162 731
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 209 221	2 162 731



Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		1 209 221	2 162 731



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	947 866	1 195 082
Sum varige driftsmidler	5	947 866	1 195 082
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	58 479 500	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	6	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	6 577 877	4 326 995
Obligasjoner	8	6 659 069	6 819 764
Sum finansielle anleggsmidler		71 749 447	69 659 259
Sum anleggsmidler		72 697 313	70 854 342
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		562 500
Andre kortsiktige fordringer	7	1 823 889	1 776 931
Sum fordringer	7	1 823 889	2 339 431
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	8		
Markedsbaserte obligasjoner	8		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	364 482	4 011 591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		364 482	4 011 591
Sum omløpsmidler		2 188 370	6 351 022



SUM EIENDELER		74 885 684	77 205 363
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	69 953 502	69 489 434
Sum opptjent egenkapital		69 953 502	69 489 434
Sum egenkapital	10	70 111 332	69 647 264
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		32 328
Sum avsetninger for forpliktelser			32 328
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		560 339	631 705
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		560 339	631 705
Sum langsiktig gjeld		560 339	664 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	80 969	28 754
Betalbar skatt	3		440 287
Utbytte	10		3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	4 127 576	3 420 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 468	5 025
Sum kortsiktig gjeld	7	4 214 013	6 894 066
Sum gjeld		4 774 352	7 558 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 885 684	77 205 363



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022
Elvebyen Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 113 496



RESULTATREGNSKAP

ELVEBYEN INVEST AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		0	1 062 500
Annen driftsinntekt		0	391 115
Sum driftsinntekter		0	1 453 615
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	247 216	41 000
Annen driftskostnad	1	323 340	89 947
Sum driftskostnader		570 556	130 947
Driftsresultat		-570 556	1 322 668
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		153 641	742 467
Annen renteinntekt	2	114 160	111 279
Annen finansinntekt	2	1 535 932	535 847
Annen rentekostnad	2	25 404	15 664
Annen finanskostnad	2	30 880	61 251
Resultat av finansposter		1 747 449	1 312 678
Resultat før skattekostnad		1 176 893	2 635 346
Skattekostnad på resultat	3	-32 328	472 615
Resultat		1 209 221	2 162 731
Årsresultat		1 209 221	2 162 731
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 209 221	2 162 731
Sum overføringer		1 209 221	2 162 731

ELVEBYEN INVEST AS

SIDE 2



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	947 866	1 195 082
Sum varige driftsmidler	5	947 866	1 195 082
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	58 479 500	58 479 500
Investeringer i annet foretak i samme konsern	6	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	8	6 577 877	4 326 995
Obligasjoner	8	6 659 069	6 819 764
Sum finansielle anleggsmidler		71 749 447	69 659 259
Sum anleggsmidler		72 697 313	70 854 342
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	0	562 500
Andre kortsiktige fordringer	7	1 823 889	1 776 931
Sum fordringer	7	1 823 889	2 339 431
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	364 482	4 011 591
Sum omløpsmidler		2 188 370	6 351 022
Sum eiendeler		74 885 684	77 205 363

ELVEBYEN INVEST AS

SIDE 3



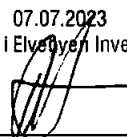
BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10, 11	69 953 502	69 489 434
Sum opptjent egenkapital		69 953 502	69 489 434
Sum egenkapital	10	70 111 332	69 647 264
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	0	32 328
Sum avsetning for forpliktelser		0	32 328
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		560 339	631 705
Sum annen langsiktig gjeld		560 339	631 705
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	80 969	28 754
Betalbar skatt	3	0	440 287
Utbytte	10	0	3 000 000
Konserngjeld	7	4 127 576	3 420 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 468	5 025
Sum kortsiktig gjeld	7	4 214 013	6 894 066
Sum gjeld		4 774 352	7 558 099
Sum egenkapital og gjeld		74 885 684	77 205 363

07.07.2023

Styret i Elvebyen Invest AS


Per Inge Haugan
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.

GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld. Garantiforpliktelser er oppført under bank.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer		Daglig leder	Styret
	Fri bil	224 109	0
	Sum	224 109	0

Daglig leder er beregnet fordel for aksjonærens privat bruk av firmabil. Fordelen innbærettes på aksjonærens hånd som utbytte. Fordelen ble beregnet til kr 224 109 for bruk av bilen i 12 måneder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor i 2022 utgjorde kr 82 000 inkl. mva og gjelder lovpålagt revisjon, bistand teknisk utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand og attestasjoner.

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

	2022	2021
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	114 160	111 279
Utbytte aksjer og andeler	83 235	539 052
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	1 606 338	269822
Sum	1 803 733	920 153
Annen finanskostnad		
Rentekostnader	20 725	15 488
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	30 880	46 028
Sum	51 605	61 516

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-32 328	472 615
Skattekostnad ordinært resultat	-32 328	472 615
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 176 893	2 635 346
Permanente forskjeller	-1 377 507	-413 008
Endring i midlertidige forskjeller	37 588	-221 034
Skattepliktig inntekt	-163 026	2 001 303
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	440 287
Sum betalbar skatt i balansen	0	440 287



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
Varige driftsmidler	109 355	146 944	37 588
Sum	109 355	146 944	37 588
Andeler	-549 317	0	549 317
Akkumulert fremførbart underskudd	-163 026	0	163 026
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	602 988	0	-602 988
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	146 943	146 943
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	32 328	32 328

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

Note 4 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler skattetrekk pr 31.12.2022.

Selskapet har følgende kausjonsansvar og garantiansvar overfor lånegivere og kredittinstitusjoner pr 31.12.2022:

Solidarisk ansvar for kontorleie 0,4 MNOK (gitt av IAM insurance)

Solidarisk selvskyldnerkausjon etter BUOFL § 12 begrenset oppad til 5 MNOK for prosjekt GERT AS (jun 2019 jun 2024)

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Bokført verdi 01.01.2022	1 195 082
Årets avskrivning og nedskrivning	247 216
Bokført verdi 31.12.2022	947 866
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær

Note 6 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Elvebyen Prosjekt AS	Drammen	100%	58 449 500	83 959 853	-30 027
Elvebyen Eiendom AS	Drammen	100%	30 000	-725	-10 817
Elvebyen Automasjon AS	Drammen	50%	33 001	83 002	-7 566
Sum		0	58 512 501	84 042 130	-48 410



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2022	2021
Gjeld til Elvebyen Prosjekt AS	4 127 576	3 420 000

Det er ikke beregnet rente på mellomværende gjeld til datterselskap i 2022.

Fordring på Glitre AS pr 31.12.2022 er kr 1 801 422.

Note 8 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
Investering i aksjer og andeler			
Nordic Equities A NOK	932 662	1 098 517	932 662
Private Equity 2015- 2016 A NOK	353 045	1 329 858	353 045
Aksjer Nordic Assets AS (1600 aksjer)	499 800	499 800	499 800
FO Global Private Equity 2007 IS	7 816	34 641	7 816
FO Hitec Vision V IS	16 625	149 689	16 625
FO Nordic Private Equity 2008 IS	53 672	113 129	53 672
FO Global Infrastruktur 2008 IS	59 438	162 451	59 438
FO Private Equity 2013 & 2014 IS	16 924	480 332	16 924
Real Estate 2022 A NOK	159 746	159 746	159 746
Global Equities A NOK (sikret)	2 378 873	2 210 556	2 378 873
Private Equity 2014- 2015 A NOK	360 652	772 065	360 652
Private Equity 2017- 2018 A NOK	570 632	1 014 932	570 632
Private Equity 2018- 2019 A NOK	752 157	1 269 211	752 157
Private Equity 2021-2022 A NOK	284 691	280 260	284 691
Private Equity 2022-2023 A NOK	131 144	131 144	131 144
Sum investering i aksjer og andeler	6 577 877	9 706 331	6 577 877
Nordic Bonds A NOK	1 981 126	2 039 880	1 981 126
Global Bonds A NOK	2 236 858	2 064 444	2 236 858
AKO Long/ short NOK Note II	356 741	826 094	356 741
Global High Yield A NOK	214 828	222 560	214 828
Nordic High Yield A NOK	168 755	224 130	168 755
FO Private Equity 2016-2017 A NOK	539 727	989 162	539 727
Multistrategy Hedge A NOK	766 169	1 022 452	766 169
Norwegian Bonds Short Duration	394 865	399 759	394 865
Sum investering i obllgasjoner og pengemarkedsfond	6 659 069	7 788 481	6 659 069



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 783	10	157 830
Sum	15 783		157 830

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Per Inge Haugan	15 783	100,0	100,0

AKSJER OG OPSJONER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Per Inge Haugan	styreleder	15 783
Totalt antall aksjer		15 783

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	157 830	69 489 434	69 647 264
Årets resultat		1 209 221	1 209 221
Tilleggsutbytte i løpet av året		- 745 153	- 745 153
Pr 31.12.2022	157 830	69 953 502	70 111 332

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Som følge av uroligheter i finansmarkedet, samt trend med stigende rente og inflasjon, forventes dette påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge og anses det sannsynlig at dette også kan påvirke verdiutviklingen for selskapets investeringer. Det er pr i dag ikke sett vesentlig nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget av leiligheter har generelt vært stabilt prisnivå for boliger også hittil i 2023. Selskapet kan ikke utelukke at effekten ovennevnte vil påvirke utviklingen i boligpris, samt resultat på pågående og fremtidige boligprosjekt, negativt.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Elvebyen Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Elvebyen Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 og daglig leders 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Pennco Dokumentnr: A1SP2-F6BT-1OLQW-4EML1-AA2EU-10078



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Elvebyen Invest AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 11. juli 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnr: A1SP2-F6BT-1OLQW-4EML1-AA2EU-10078



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 84.214.xxx.xxx

2023-07-12 08:13:50 UTC



Penneo DokumentInnøktek: A15P2-F6BT-TOLQW-4EML1-AA2EU-10078

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>