



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 574 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REINSVE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Husebysletta 3
3414 LIERSTRANDA

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: Ørnulf Reinsve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2024

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, 16.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		14 653 580	13 759 232
Sum inntekter		14 653 580	13 759 232
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 303 627	696 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	903 596	903 596
Annen driftskostnad		1 749 723	1 588 294
Sum kostnader		3 956 946	3 187 942
Driftsresultat		10 696 634	10 571 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 611	60 195
Sum finansinntekter		155 611	60 195
Annen rentekostnad		2 505 027	1 522 177
Sum finanskostnader		-2 505 027	-1 522 177
Netto finans		-2 349 416	-1 461 982
Resultat før skattekostnad		8 347 218	9 109 308
Skattekostnad	5, 6	1 836 496	2 004 125
Årsresultat		6 510 722	7 105 183
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen egenkapital		510 722	2 105 183
Sum overføringer og disponeringer		6 510 722	7 105 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	72 072 195	72 975 791
Sum varige driftsmidler		72 072 195	72 975 791
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	14 800	14 800
Sum finansielle anleggsmidler		14 800	14 800
Sum anleggsmidler		72 086 995	72 990 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 120	38 634
Sum fordringer		41 120	38 634
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum omløpsmidler		3 627 279	3 411 182
SUM EIENDELER		75 714 274	76 401 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	2 900 000	2 900 000
Annen innskutt egenkapital	10	258 859	258 859
Sum innskutt egenkapital		3 158 859	3 158 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 803 720	18 292 998
Sum opptjent egenkapital		18 803 720	18 292 998
Sum egenkapital		21 962 579	21 451 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	3 789 070	3 689 348
Sum avsetninger for forpliktelser		3 789 070	3 689 348
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 301 890	43 924 230
Sum annen langsiktig gjeld		41 301 890	43 924 230
Sum langsiktig gjeld		45 090 960	47 613 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 126	13 309
Betalbar skatt	5, 6	1 736 774	1 884 465
Skyldige offentlige avgifter		95 398	58 137
Utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		824 437	380 427
Sum kortsiktig gjeld		8 660 734	7 336 337
Sum gjeld		53 751 695	54 949 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 274	76 401 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 317609

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 574 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REINSVE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Husebysletta 3
3414 LIERSTRANDA

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: Ørnulf Reinsve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2024

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, 06.03.2024



Organisasjonsnr: 812 574 272
REINSVE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		14 653 580	13 759 232
Sum inntekter		14 653 580	13 759 232
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	1 303 627	696 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	903 596	903 596
Annen driftskostnad		1 749 723	1 588 294
Sum kostnader		3 956 946	3 187 942
Driftsresultat		10 696 634	10 571 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 611	60 195
Sum finansinntekter		155 611	60 195
Annen rentekostnad		2 505 027	1 522 177
Sum finanskostnader		-2 505 027	-1 522 177
Netto finans		-2 349 416	-1 461 982
Resultat før skattekostnad		8 347 218	9 109 308
Skattekostnad	5, 6	1 836 496	2 004 125
Årsresultat		6 510 722	7 105 183
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen egenkapital		510 722	2 105 183
Sum overføringer og disponeringer		6 510 722	7 105 183



Organisasjonsnr: 812 574 272
REINSVE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	72 072 195	72 975 791
Sum varige driftsmidler		72 072 195	72 975 791
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	14 800	14 800
Sum finansielle anleggsmidler		14 800	14 800
Sum anleggsmidler		72 086 995	72 990 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 120	38 634
Sum fordringer		41 120	38 634
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum omløpsmidler		3 627 279	3 411 182
SUM EIENDELER		75 714 274	76 401 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	2 900 000	2 900 000
Annen innskutt egenkapital	10	258 859	258 859



Sum innskutt egenkapital		3 158 859	3 158 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 803 720	18 292 998
Sum opptjent egenkapital		18 803 720	18 292 998
Sum egenkapital		21 962 579	21 451 857
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	3 789 070	3 689 348
Sum avsetninger for forpliktelses		3 789 070	3 689 348
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 301 890	43 924 230
Sum annen langsiktig gjeld		41 301 890	43 924 230
Sum langsiktig gjeld		45 090 960	47 613 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 126	13 309
Betalbar skatt	5, 6	1 736 774	1 884 465
Skyldige offentlige avgifter		95 398	58 137
Utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		824 437	380 427
Sum kortsiktig gjeld		8 660 734	7 336 337
Sum gjeld		53 751 695	54 949 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 274	76 401 772



Organisasjonsnr: 812 574 272
REINSVE EIENDOM 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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. 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 formuesmessig 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.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

Note

1



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1082468.00	562850.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	161093.00	86014.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60065.00	47188.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1303626.00	696052.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Note
8

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
14800.00

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note
7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
21563090.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
41301890.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
72072195.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
REINSVE EIENDOM AS
812574272
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		14 653 580	13 759 232
Sum driftsinntekter		14 653 580	13 759 232
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 303 627	-696 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-903 596	-903 596
Annen driftskostnad		-1 749 723	-1 588 294
Sum driftskostnader		-3 956 946	-3 187 942
Driftsresultat		10 696 634	10 571 290
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		155 611	60 195
Sum finansinntekter		155 611	60 195
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-2 505 027	-1 522 177
Sum finanskostnader		-2 505 027	-1 522 177
Netto finans		-2 349 416	-1 461 982
Resultat før skattekostnad		8 347 218	9 109 308
Skattekostnad	5, 6	-1 836 496	-2 004 125
Årsresultat		6 510 722	7 105 183
Overføringer			
Ordinært utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen egenkapital		510 722	2 105 183
Sum overføringer		6 510 722	7 105 183



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	72 072 195	72 975 791
Sum varige driftsmidler		72 072 195	72 975 791
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	14 800	14 800
Sum finansielle anleggsmidler		14 800	14 800
Sum anleggsmidler		72 086 995	72 990 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 120	38 634
Sum fordringer		41 120	38 634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum omløpsmidler		3 627 279	3 411 182
SUM EIENDELER		75 714 274	76 401 772



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	2 900 000	2 900 000
Annen innskutt egenkapital	10	258 859	258 859
Sum innskutt egenkapital		3 158 859	3 158 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 803 720	18 292 998
Sum opptjent egenkapital		18 803 720	18 292 998
Sum egenkapital		21 962 579	21 451 857
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	3 789 070	3 689 348
Sum avsetning for forpliktelser		3 789 070	3 689 348
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 301 890	43 924 230
Sum annen langsiktig gjeld		41 301 890	43 924 230
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 126	13 309
Betalbar skatt	5, 6	1 736 774	1 884 465
Skyldige offentlige avgifter		95 398	58 137
Utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		824 437	380 427
Sum kortsiktig gjeld		8 660 734	7 336 337
Sum gjeld		53 751 695	54 949 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 274	76 401 772

Lier, 15.02.2024

Anne Kristin Reinsve
styrets leder

Ørnulf Reinsve
styremedlem / daglig leder



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjons dagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjons dagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 avskrivnings plan. 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.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 082 468	562 850
Arbeidsgiveravgift	161 093	86 014
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	60 065	47 188
Sum	1 303 626	696 052

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	95 441 645
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	95 441 645
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-22 465 854
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-23 369 450
Balansført verdi pr 31.12	72 072 195
Årets av- og nedskrivninger	903 596
Økonomisk levetid	1-5 %
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Tomter til en verdi av kr. 16 472 360,- avskrives ikke. Beløpet inngår i posten tomter, bygninger og annen fast eiendom.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 736 774	1 884 465
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	99 722	119 660
Skattekostnad	1 836 496	2 004 125
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	8 347 218	9 109 308
Permanente forskjeller	489	353
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-453 278	-543 913
Skattepliktig inntekt	7 894 429	8 565 748
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 736 774	1 884 465
Sum betalbar skatt i balansen	1 736 774	1 884 465



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	16 769 768	17 223 046	-453 278
Netto forskjeller	16 769 768	17 223 046	-453 278
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	16 769 768	17 223 046	-453 278
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	3 689 348	3 789 070	-99 722

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	21 563 090
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	41 301 890
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	72 072 195
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	14 800
---	--------

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	200	14 500	2 900 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Reinsbekk Holding AS	100	50	Ord. aksjer
Reinsve Holding AS	100	50	Ord. aksjer
Totalt antall aksjer	200	100	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	2 900 000	258 859	18 292 998	21 451 857
Årsresultat	0	0	6 510 722	6 510 722
Avsatt utbytte	0	0	-6 000 000	-6 000 000
Egenkapital 31.12.2023	2 900 000	258 859	18 803 720	21 962 579



Til generalforsamlingen i Reinsve Eiendom AS



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reinsve Eiendom AS som viser et overskudd på kr 6 510 722. Årsregnskapet 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.

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 regnskapsskikk 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Drammen, 15. februar 2024
Revisorkollegiet AS

Gro Dahl Larsen
Statsautorisert revisor

Revisorkollegiet AS: Revisornr./org.nr.: 987 593 836 MVA. T: 32 27 63 00. post@revisorkollegiet.no. www.revisorkollegiet.no
Avdelinger: DRAMMEN: Ingeniør Rybergs Gate 4B, 3024 Drammen. KONGSBERG: Nymoens Torg 11, 3811 Kongsberg
OSLO: Østensjøvsien 36, 0667 Oslo. Medlem av: Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentnøkkel: ETDEE-KHDGG-1LB22-0UEHE-HECNS-CCDZX



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."

Gro Dahl Larsen

Partner

På vegne av: Revisorkollegiet AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3246099

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-02-15 18:10:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETDEE-KHDGG-1LB22-0UEHE-HECNS-CCDZX

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
REINSVE EIENDOM AS
812574272
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Pemso Dokumentnøkkel: M25EC-BXFV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-51D05



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		14 653 580	13 759 232
Sum driftsinntekter		14 653 580	13 759 232
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-1 303 627	-696 052
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-903 596	-903 596
Annen driftskostnad		-1 749 723	-1 588 294
Sum driftskostnader		-3 956 946	-3 187 942
Driftsresultat		10 696 634	10 571 290
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		155 611	60 195
Sum finansinntekter		155 611	60 195
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-2 505 027	-1 522 177
Sum finanskostnader		-2 505 027	-1 522 177
Netto finans		-2 349 416	-1 461 982
Resultat før skattekostnad		8 347 218	9 109 308
Skattekostnad	5, 6	-1 836 496	-2 004 125
Årsresultat		6 510 722	7 105 183
Overføringer			
Ordinært utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen egenkapital		510 722	2 105 183
Sum overføringer		6 510 722	7 105 183

Penneo Dokumentnøkkel: M25EC-BXEV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-STDOS



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	72 072 195	72 975 791
Sum varige driftsmidler		72 072 195	72 975 791
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	8	14 800	14 800
Sum finansielle anleggsmidler		14 800	14 800
Sum anleggsmidler		72 086 995	72 990 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		41 120	38 634
Sum fordringer		41 120	38 634
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 586 159	3 372 547
Sum omløpsmidler		3 627 279	3 411 182
SUM EIENDELER		75 714 274	76 401 772

Pemso Dokumentnøkkel: M25EC-BXV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-SDOS



REINSVE EIENDOM AS
812 574 272

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	2 900 000	2 900 000
Annen innskutt egenkapital	10	258 859	258 859
Sum innskutt egenkapital		3 158 859	3 158 859
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	18 803 720	18 292 998
Sum opptjent egenkapital		18 803 720	18 292 998
Sum egenkapital		21 962 579	21 451 857
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	3 789 070	3 689 348
Sum avsetning for forpliktelser		3 789 070	3 689 348
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	41 301 890	43 924 230
Sum annen langsiktig gjeld		41 301 890	43 924 230
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 126	13 309
Betalbar skatt	5, 6	1 736 774	1 884 465
Skyldige offentlige avgifter		95 398	58 137
Utbytte		6 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		824 437	380 427
Sum kortsiktig gjeld		8 660 734	7 336 337
Sum gjeld		53 751 695	54 949 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 714 274	76 401 772

Lier, 15.02.2024

Anne Kristin Reinsve
styrets leder

Ørnulf Reinsve
styremedlem / daglig leder

Pemso Dokumentnøkkel: M25EC-BXFV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-51DQ5



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjons dagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjons dagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 avskrivnings plan. 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.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 082 468	562 850
Arbeidsgiveravgift	161 093	86 014
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	60 065	47 188
Sum	1 303 626	696 052

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	95 441 645
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	95 441 645
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-22 465 854
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-23 369 450
Balansført verdi pr 31.12	72 072 195
Årets av- og nedskrivninger	903 596
Økonomisk levetid	1-5 %
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Tomter til en verdi av kr. 16 472 360,- avskrives ikke. Beløpet inngår i posten tomter, bygninger og annen fast eiendom.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	1 736 774	1 884 465
+/- Endringer i utsatt skattefordel	99 722	119 660
Skattekostnad	1 836 496	2 004 125
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	8 347 218	9 109 308
Permanente forskjeller	489	353
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-453 278	-543 913
Skattepliktig inntekt	7 894 429	8 565 748
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	1 736 774	1 884 465
Sum betalbar skatt i balansen	1 736 774	1 884 465

Penneo Dokumentnøkkel: M25EC-BXEV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-STDOS



REINSVE EIENDOM AS
812574272

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	16 769 768	17 223 046	-453 278
Netto forskjeller	16 769 768	17 223 046	-453 278
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	16 769 768	17 223 046	-453 278
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	3 689 348	3 789 070	-99 722

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	21 563 090
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	41 301 890
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	72 072 195
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	14 800
---	--------

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	200	14 500	2 900 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Reinsbekk Holding AS	100	50	Ord. aksjer
Reinsve Holding AS	100	50	Ord. aksjer
Totalt antall aksjer	200	100	

Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	2 900 000	258 859	18 292 998	21 451 857
Årsresultat	0	0	6 510 722	6 510 722
Avsatt utbytte	0	0	-6 000 000	-6 000 000
Egenkapital 31.12.2023	2 900 000	258 859	18 803 720	21 962 579



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."

Ørnulf Reinsve

Daglig leder

På vegne av: Reinsve Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-914434

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-02-15 14:08:41 UTC



Ørnulf Reinsve

Styremedlem

På vegne av: Reinsve Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-914434

IP: 109.247.xxx.xxx

2024-02-15 14:08:41 UTC



Anne Kristin Reinsve

Styreleder

På vegne av: Reinsve Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-552652

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-02-15 16:52:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M25EC-BXFV6-TZZ05-UBNIN-YHSAH-STDOS

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>