



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 423 902
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HORISONT EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Senterveien 30 4790 LILLESAND

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gunnar Malmgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2024

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	15 055 479	13 063 138
Verdiregulering av investeringseiendom	1, 2	0	0
Verdiregulering investeringseiendommer		15 576 579	128 119
Sum inntekter		15 055 479	13 063 138
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	283 653	0
Annen driftskostnad		2 683 013	2 957 036
Sum kostnader		2 966 665	2 957 036
Driftsresultat		12 088 814	10 106 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		39 382	13 784
Annen renteinntekt		305	817
Annen finansinntekt		15 034	14 615
Sum finansinntekter		54 721	29 216
Annen rentekostnad		6 012 962	3 771 316
Sum finanskostnader		6 012 962	3 771 316
Netto finans		-5 958 241	-3 742 100
Resultat før skattekostnad		21 707 152	6 492 122
Skattekostnad	3, 4	4 784 035	1 428 189
Årsresultat		16 923 116	5 063 933
Totalresultat		16 923 116	5 063 933
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		12 121 545	128 119
Ordinært utbytte		4 700 000	3 000 000
Avgitt konsernbidrag		546 300	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		-444 729	1 935 814
Sum overføringer og disponeringer		16 923 116	5 063 933



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2, 5	0	205 000 000
Investeringseiendommer		222 000 000	205 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		222 000 000	410 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	460 000	460 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 8, 9	878 121	643 855
Sum finansielle anleggsmidler		1 338 121	1 103 855
Sum anleggsmidler		223 338 121	411 103 855
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	110 055
Andre kortsiktige fordringer		469 976	447 203
Konsernfordringer	7, 8	134 843	106 316
Sum fordringer		604 818	663 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum omløpsmidler		3 691 734	3 956 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		227 029 855	415 060 730
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 546 000	1 546 000
Overkurs	10	6 890 262	6 890 262
Sum innskutt egenkapital		8 436 262	8 436 262
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	10	75 911 080	63 789 535
Annen egenkapital	10	4 188 001	4 632 729
Sum opptjent egenkapital		80 099 081	68 422 264
Sum egenkapital		88 535 342	76 858 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	29 615 246	25 408 215
Sum avsetninger for forpliktelser		29 615 246	25 408 215
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	100 730 026	103 020 970
Sum annen langsiktig gjeld		100 730 026	103 020 970
Sum langsiktig gjeld		130 345 272	128 429 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		533 008	463 359
Betalbar skatt	3, 4	422 920	0
Utbytte		4 700 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	700 384	0
Annen kortsiktig gjeld		1 792 928	1 309 660
Sum kortsiktig gjeld		8 149 240	4 773 019
Sum gjeld		138 494 513	133 202 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 029 855	210 060 730



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 501953

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 423 902
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HORIZONT EIENDOM AS
Forretningsadresse: Senterveien 30
4790 LILLESAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Malmgård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 998 423 902
HORISONT EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	15 055 479	13 063 138
Verdiregulering av investeringseiendom	1, 2	0	0
Verdiregulering investeringseiendommer		15 576 579	128 119
Sum inntekter		15 055 479	13 063 138
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	283 653	0
Annen driftskostnad		2 683 013	2 957 036
Sum kostnader		2 966 665	2 957 036
Driftsresultat		12 088 814	10 106 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		39 382	13 784
Annen renteinntekt		305	817
Annen finansinntekt		15 034	14 615
Sum finansinntekter		54 721	29 216
Annen rentekostnad		6 012 962	3 771 316
Sum finanskostnader		6 012 962	3 771 316
Netto finans		-5 958 241	-3 742 100
Resultat før skattekostnad		21 707 152	6 492 122
Skattekostnad	3, 4	4 784 035	1 428 189
Årsresultat		16 923 116	5 063 933
Totalresultat		16 923 116	5 063 933
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		12 121 545	128 119
Ordinært utbytte		4 700 000	3 000 000
Avgitt konsernbidrag		546 300	0
Annen egenkapital		-444 729	1 935 814
Sum overføringer og disponeringer		16 923 116	5 063 933



Organisasjonsnr: 998 423 902
HORIZONT EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2, 5	0	205 000 000
Investeringseiendommer		222 000 000	205 000 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	0	0
Sum varige driftsmidler		222 000 000	410 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	460 000	460 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 8, 9	878 121	643 855
Sum finansielle anleggsmidler		1 338 121	1 103 855
Sum anleggsmidler		223 338 121	411 103 855
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	110 055
Andre kortsiktige fordringer		469 976	447 203
Konsernfordringer	7, 8	134 843	106 316
Sum fordringer		604 818	663 574
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum omløpsmidler		3 691 734	3 956 875
SUM EIENDELER		227 029 855	415 060 730

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 546 000	1 546 000
Overkurs	10	6 890 262	6 890 262
Sum innskutt egenkapital		8 436 262	8 436 262
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	10	75 911 080	63 789 535
Annen egenkapital	10	4 188 001	4 632 729
Sum opptjent egenkapital		80 099 081	68 422 264
Sum egenkapital		88 535 342	76 858 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	29 615 246	25 408 215
Sum avsetninger for forpliktelses		29 615 246	25 408 215
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	100 730 026	103 020 970
Sum annen langsiktig gjeld		100 730 026	103 020 970
Sum langsiktig gjeld		130 345 272	128 429 185
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		533 008	463 359
Betalbar skatt	3, 4	422 920	0
Utbytte		4 700 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	700 384	0
Annen kortsiktig gjeld		1 792 928	1 309 660
Sum kortsiktig gjeld		8 149 240	4 773 019
Sum gjeld		138 494 513	133 202 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 029 855	210 060 730



Organisasjonsnr: 998 423 902
HORISONT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regler for forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven §3-9. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 antas ikke 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. Investeringseiendommer Investeringseiendommer er eiendommer som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning, og som et utgangspunkt ikke benyttes til eget bruk av konsernets selskap. Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden den oppstår. Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked. Verdsettelsen utføres av ekstern takstmann og godkjennes av ledelsen og styret. 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 forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Note

7

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 - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>
----------------------	--	--------------

Note

9

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
878121.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter



Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

5

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
114528784.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
100730026.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
222000000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Lån er fornyet/ forhøyet i januar 2024. Låneavtale til kredittinstitusjoner har krav om at egenkapitalen skal være minimum 25 % i forhold til totaltkapital og at avsatt utbytte/ konsernbidrag ikke kan overstige 50 % av årsresultatet uten avtale med banken. Det er stilt sikkerhet for lån på kr 3 000 000 i selskapet Horisont Utvikling AS.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generelt om virksomheten

Selskapet eier og leier ut kjøpesenteret Lillesand Senter i Lillesand.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Leieinntektene i selskapet endret seg fra 13,1 mill. kr i fjor til 15,1 mill. kr. i år, en økning på 15,3 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var 0,1 mill. kr i fjor mot 15,6 mill. i år.

Årsresultatet ble 16,9 mill. kr mot 5,1 mill. kr i fjor, en endring på 231,4 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 227 mill kr, sammenlignet med 210,1 mill kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 39 %, sammenlignet med 36,6 % pr. 31.12 i fjor.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av to menn og en kvinne. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Horisont Eiendom AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø, utover det som er vanlig for bransjen.

Årsresultat

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet

Overføring fond for urealiserte gevinster	12 121 545
Ordinært utbytte	4 700 000
Avgitt konsernbidrag	546 300
Annen egenkapital	- 444 729
Totalt	16 923 116

Lillesand, 06. mai 2024

Gunnar Malmgård

Styrets leder

Svein Tore Råmunddal

Styremedlem

Bente-Margaret
Mosvold Andersen
Styremedlem



Horisont Eiendom AS, kontantstrømpstilling

	2 023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	21 707 152	6 492 122
Periodens betalte skatt	0	0
Verdiregulering uten kontanteffekt	-15 576 579	-128 119
Årets avskrivning	283 652	
Endring i kundefordringer	110 055	600 405
Endring i leverandørgjeld	69 649	-150 923
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	431 968	704 662
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	7 025 897	7 518 147
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utlån og investeringer i datterselskaper	-234 267	-372 468
Påkostning investeringseiendom	-1 707 073	-6 494 112
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 941 340	-6 866 580
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger av utbytte	-3 000 000	-2 000 000
Endring i langsiktig gjeld	-2 290 944	3 135 013
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-5 290 944	1 135 013
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-206 386	1 786 580
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	3 293 301	1 506 721
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	3 086 915	3 293 302





Deloitte.

Deloitte AS
Arendalsveien 2
NO-4878 Grimstad
Norway

+47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Horisont Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Horisont Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betyrrende 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 risikoer, og innhenter 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: DGCOS-7IVY-WGZNC-J8NXH-4K0K2-PZQOQ



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning
Horisont Eiendom AS

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 rettviseende 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.

Grimstad, 8. mai 2024
Deloitte AS

Siv Vøllestad Larsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DGC05-71V1Y-WGZNC-J8NXH-4K0K2-PZQOG



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."

Larsen, Siv Vøllestad

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1840362

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-08 12:42:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DGC05-71MY-WGZNC-J8NXH-4K0K2-PZQ0G

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>



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	15 055 479	13 063 138
Sum driftsinntekter		15 055 479	13 063 138
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-283 653	0
Annen driftskostnad		-2 683 013	-2 957 036
Sum driftskostnader		-2 966 665	-2 957 036
Driftsresultat		12 088 814	10 106 102
Verdiregulering investeringseiendommer		15 576 579	128 119
Driftsresultat etter verdiregulering		27 665 393	10 234 222
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		39 382	13 784
Annen renteinntekt		305	817
Annen finansinntekt		15 034	14 615
Sum finansinntekter		54 721	29 216
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-6 012 962	-3 771 316
Sum finanskostnader		-6 012 962	-3 771 316
Netto finans		-5 958 241	-3 742 100
Resultat før skattekostnad		21 707 152	6 492 122
Skattekostnad	3, 4	-4 784 035	-1 428 189
Årsresultat		16 923 116	5 063 933
Totalresultat		16 923 116	5 063 933
Overføringer			
Overføring fond for urealiserte gevinster		12 121 545	128 119
Ordinært utbytte		4 700 000	3 000 000
Avgitt konsernbidrag		546 300	0
Annen egenkapital		-444 729	1 935 814
Sum overføringer		16 923 116	5 063 933



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	2, 5	0	205 000 000
Investeringseiendommer		222 000 000	205 000 000
Sum varige driftsmidler		222 000 000	410 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 7	460 000	460 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 8, 9	878 121	643 855
Sum finansielle anleggsmidler		1 338 121	1 103 855
Sum anleggsmidler		223 338 121	411 103 855
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	110 055
Kortsiktige konsernfordringer	7, 8	134 843	106 316
Andre kortsiktige fordringer		469 976	447 203
Sum fordringer		604 818	663 574
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 086 915	3 293 301
Sum omløpsmidler		3 691 734	3 956 875
SUM EIENDELER		227 029 855	415 060 730



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 546 000	1 546 000
Overkurs	10	6 890 262	6 890 262
Sum innskutt egenkapital		8 436 262	8 436 262
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster	10	75 911 080	63 789 535
Annen egenkapital	10	4 188 001	4 632 729
Sum opptjent egenkapital		80 099 081	68 422 264
Sum egenkapital		88 535 342	76 858 526
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	29 615 246	25 408 215
Sum avsetning for forpliktelser		29 615 246	25 408 215
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	100 730 026	103 020 970
Sum annen langsiktig gjeld		100 730 026	103 020 970
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		533 008	463 359
Betalbar skatt	3, 4	422 920	0
Utbytte		4 700 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	700 384	0
Annen kortsiktig gjeld		1 792 928	1 309 660
Sum kortsiktig gjeld		8 149 240	4 773 019
Sum gjeld		138 494 513	133 202 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 029 855	210 060 730

Lillesand, 06.05.2024

Gunnar Malmgård
styrets leder

Svein Tore Råmunddal
styremedlem

Bente-Margaret Mosvold
Andersen
styremedlem



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regler for forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven §3-9.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 antas ikke 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.

Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er eiendommer som eies for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning, og som et utgangspunkt ikke benyttes til eget bruk av konsernets selskap. Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden den oppstår.

Verdsettelse er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked.

Verdsettelsen utføres av ekstern takstmann og godkjennes av ledelsen og styret.

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 forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Lønn og godtgjørelser

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2023. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. All aktivitet i Horisont Eiendom AS blir administrert gjennom Alti Forvaltning AS.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter, Lillesand	15 055 479	13 063 138
Verdiregulering av investeringseiendom	15 576 579	128 119
Sum driftsinntekter	30 632 058	13 191 257

Note 2 - Investeringseiendom

	2023	2022
Inngående balanse 01.01	205 000 000	198 377 768
Tilgang i året ved påkostninger	1 707 073	6 494 113
Avskrivning	283 652	0
Avgang i året	0	0
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	15 576 579	128 119
Utgående balanse 31.12	222 000 000	205 000 000

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk henvises til prinsippnoten.

I verddivurderingen er en yieldverdi på 7,75 % - 9,25 % lagt til grunn.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield.

Sensitivitet:

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/ exit yield endres pr. 31.12.2023

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	0,25 %	- 6 692 694
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,25 %	7 123 483



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	577 004	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	4 207 031	1 428 189
Skattekostnad	4 784 035	1 428 189
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	21 707 152	6 492 122
Permanente forskjeller	38 464	-352
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-18 770 183	-3 830 341
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-352 684	-2 661 429
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-700 384	0
Skattepliktig inntekt	1 922 365	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	577 004	0
Betalbar skatt på konsernbidrag	-154 084	0
Sum betalbar skatt i balansen	422 920	0

Note 4 - 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	115 102 774	134 024 088	-18 921 314
Omløpsmidler	3 464	0	3 464
Gevinst- og tapskonto	738 335	590 668	147 667
Fremførbart underskudd	-352 684	0	-352 684
Netto forskjeller	115 491 889	134 614 756	-19 122 867
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	115 491 889	134 614 756	-19 122 867
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	25 408 215	29 615 246	-4 207 031

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	114 528 784
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	100 730 026
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	222 000 000
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Lån er fornyet/ forhøyet i januar 2024.

Låneavtale til kredittinstitusjoner har krav om at egenkapitalen skal være minimum 25 % i forhold til totaltkapital og at avsatt utbytte/ konsernbidrag ikke kan overstige 50 % av årsresultatet uten avtale med banken.

Det er stilt sikkerhet for lån på kr 3 000 000 i selskapet Horisont Utvikling AS.



HORISONT EIENDOM AS
998 423 902

Note 6 - Investeringer i datterselskap

Datterselskap	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023	Bokført verdi
Agder Helsepark AS	Lillesand	100 %			30 000
Blaa Interiør AS	Lillesand	100 %			400 000
Lillesand Senter Drift AS	Lillesand	100 %			30 000
Stjernehimlen AS	Lillesand	100 %			0

Eierandeler i datterselskaper bokføres etter kostmetoden. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for morselskapet.

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2023	Netto 2022
Blaa Interiør AS	557 645	0	557 645	336 212
Agder Helsepark AS	320 476	0	320 476	307 643
Stjernehimlen AS	134 843	0	134 843	106 316
Sum	1 012 964	0	1 012 964	750 171

Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	878 121
---	---------

Note 10 - Egenkapital

Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	1 546 000	6 890 262	63 789 535	4 632 730	76 858 527
Årsresultat			12 121 545	4 801 571	16 923 115
Avsatt utbytte				-4 700 000	-4 700 000
Avgitt konsernbidrag				-546 300	-546 300
Pr. 31.12.2023	1 546 000	6 890 262	75 911 080	4 188 001	88 535 342

Det er utbetalt tilleggsutbytte på kr. 11.000.000 i januar 2024.

Selskapet har 2000 aksjer hver pålydende kr 773, samlet aksjekapital utgjør kr 1 546 000. Foretaket har en aksjeklasse.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2023 var:

G Malmgård AS	1 340 aksjer	Andel: 67 %
Terje Pedersen AS	580 aksjer	Andel: 29 %
Råmunddal AS	80 aksjer	Andel: 4 %

G Malmgård AS eies 100 % av styreleder Gunnar Malmgård.

Terje Pedersen AS forvaltes av styremedlem Svein Tore Råmunddal.



HORISONT EIENDOM AS

998 423 902

Råmunddal AS eies 100 % av styremedlem Svein Tore Råmunddal.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lønnskostnader