



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 020 233
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INNOVARENA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjordgata 8
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asle Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 492 923	11 217 382
Annen driftsinntekt		15 140	473 480
Sum inntekter		9 508 064	11 690 862
Kostnader			
Varekostnad		2 327 759	2 525 068
Lønnskostnad	1	770 147	1 212 590
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 158 475	3 104 430
Annen driftskostnad		3 695 406	2 111 169
Sum kostnader		9 951 788	8 953 258
Driftsresultat		-443 724	2 737 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			35
Sum finansinntekter			35
Annen rentekostnad		2 420 036	1 783 031
Sum finanskostnader		2 420 036	1 783 031
Netto finans		-2 420 036	-1 782 996
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 863 760	954 607
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	-612 714	214 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 251 046	739 850
Årsresultat		-2 251 046	739 850
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 251 046	739 850
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-527 405	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 723 641	739 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 251 046	739 850



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,4	12 761	
Sum immaterielle eiendeler		12 761	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	79 718 852	82 359 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	630 395	859 040
Sum varige driftsmidler		80 349 247	83 218 877
Sum anleggsmidler		80 362 008	83 218 877
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	642 634	1 096 316
Andre kortsiktige fordringer		437 081	287 035
Sum fordringer		1 079 715	1 383 351
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 433 813	6 376 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 433 813	6 376 245
Sum omløpsmidler		4 513 528	7 759 596
SUM EIENDELER		84 875 535	90 978 472
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	15 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		14 994 430	19 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		1 747 641
Udekket tap	5	527 405	
Sum opptjent egenkapital		-527 405	1 747 641
Sum egenkapital		14 467 025	21 742 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		599 953
Sum avsetninger for forpliktelser			599 953
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	63 749 988	67 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 749 988	67 150 000
Sum langsiktig gjeld		63 749 988	67 749 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		694 074	910 849
Skyldig offentlige avgifter		50 240	83 403
Annen kortsiktig gjeld	9	5 914 209	492 196
Sum kortsiktig gjeld		6 658 523	1 486 448
Sum gjeld		70 408 511	69 236 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 875 535	90 978 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 614354

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 020 233
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INNOVARENA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fjordgata 8
7900 RØRVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asle Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2023

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 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, 27.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 020 233
INNOVARENA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 492 923	11 217 382
Annen driftsinntekt		15 140	473 480
Sum inntekter		9 508 064	11 690 862
Kostnader			
Varekostnad		2 327 759	2 525 068
Lønnskostnad	1	770 147	1 212 590
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 158 475	3 104 430
Annen driftskostnad		3 695 406	2 111 169
Sum kostnader		9 951 788	8 953 258
Driftsresultat		-443 724	2 737 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			35
Sum finansinntekter			35
Annen rentekostnad		2 420 036	1 783 031
Sum finanskostnader		2 420 036	1 783 031
Netto finans		-2 420 036	-1 782 996
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3, 4	-612 714	214 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 251 046	739 850
Årsresultat		-2 251 046	739 850
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-2 251 046	739 850
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-527 405	
Overføringer annen egenkapital	5	-1 723 641	739 850
Sum overføringer og disponeringer		-2 251 046	739 850



Organisasjonsnr: 918 020 233
INNOVARENA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3,4	12 761	
Sum immaterielle eiendeler		12 761	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	79 718 852	82 359 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	630 395	859 040
Sum varige driftsmidler		80 349 247	83 218 877

Sum anleggsmidler		80 362 008	83 218 877
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	642 634	1 096 316
Andre kortsiktige fordringer		437 081	287 035
Sum fordringer		1 079 715	1 383 351

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	3 433 813	6 376 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 433 813	6 376 245

Sum omløpsmidler		4 513 528	7 759 596
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		84 875 535	90 978 472
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,8	15 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		14 994 430	19 994 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5		1 747 641
Udekket tap	5	527 405	
Sum opptjent egenkapital		-527 405	1 747 641



Sum egenkapital		14 467 025	21 742 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		599 953
Sum avsetninger for forpliktelser			599 953
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	63 749 988	67 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 749 988	67 150 000
Sum langsiktig gjeld		63 749 988	67 749 953
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		694 074	910 849
Skyldig offentlige avgifter		50 240	83 403
Annen kortsiktig gjeld	9	5 914 209	492 196
Sum kortsiktig gjeld		6 658 523	1 486 448
Sum gjeld		70 408 511	69 236 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 875 535	90 978 472



Organisasjonsnr: 918 020 233
INNOVARENA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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>

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>
---	--------------	------------------

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

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



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

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
InnovArena Eiendom AS**

Foretaksnr. 918020233

Utarbeidet av:



Avdeling Rørvik
Havnegata 3c, 7900 Rørvik
Sentralbord: 74 39 36 00
rorvik@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no



InnovArena Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		9 492 923	11 217 382
Annen driftsinntekt		15 140	473 480
Sum driftsinntekter		9 508 064	11 690 862
Driftskostnader			
Varekostnad		2 327 759	2 525 069
Lønnskostnad	1	770 147	1 212 590
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 158 475	3 104 430
Annen driftskostnad		3 695 406	2 111 169
Sum driftskostnader		9 951 788	8 953 258
DRIFTSRESULTAT		-443 724	2 737 603
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	35
Sum finansinntekter		0	35
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 420 036	1 783 031
Sum finanskostnader		2 420 036	1 783 031
NETTO FINANSPOSTER		-2 420 036	-1 782 996
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-2 863 760	954 607
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	-612 714	214 757
ORDINÆRT RESULTAT		-2 251 046	739 850
ÅRSRESULTAT		-2 251 046	739 850
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 723 641	739 850
Frømføring av udekket tap	5	-527 405	0
SUM OVERF. OG DISP.		-2 251 046	739 850

Årsregnskap for InnovArena Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918020233



InnovArena Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,4	12 761	0
Sum immaterielle eiendeler		12 761	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	79 718 852	82 359 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	630 395	859 040
Sum varige driftsmidler		80 349 247	83 218 877
SUM ANLEGGSMIDLER		80 362 008	83 218 877
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	642 634	1 096 316
Andre kortsiktige fordringer		437 081	287 035
Sum fordringer		1 079 715	1 383 351
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 433 813	6 376 245
SUM OMLØPSMIDLER		4 513 528	7 759 596
SUM EIENDELER		84 875 535	90 978 472



InnovArena Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,8	15 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		14 994 430	19 994 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	1 747 641
Udekket tap	5	-527 405	0
Sum opptjent egenkapital		-527 405	1 747 641
SUM EGENKAPITAL		14 467 025	21 742 071
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	599 953
Sum avsetning for forpliktelser		0	599 953
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	63 749 988	67 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 749 988	67 150 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		63 749 988	67 749 953
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		694 074	910 849
Skyldig offentlige avgifter		50 240	83 403
Annen kortsiktig gjeld	9	5 914 209	492 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 658 523	1 486 448
SUM GJELD		70 408 511	69 236 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 875 535	90 978 472

Rørvik, / - 2023

Asle Gunnar Andersen
Daglig leder/Styrets leder

Roald Dolmen
Nestleder

Vibecke Bondø
Styremedlem

Eirik Ulsund
Styremedlem

Terje Sæternes
Styremedlem



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Fisjon

Selskapet har i 2022 utfisjonert deler av innmaten inkludert klynkevirkksomheten for å få på plass en mer hensiktsmessig selskapsstruktur og å styrke klyngekulturen. Fisjonen er regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet per 01.01.2022.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres iht leiekontrakt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtalen er en innskuddsplan som ikke medfører andre forpliktelser ut over innbetaling av årets premie. Årets premie beregnes på basis av lønn i samme periode. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 2 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	604 029	1 069 470
Arbeidsgiveravgift	79 445	58 343
Pensjonskostnader	77 376	61 752
Andre lønnsrelaterte ytelser	9 297	23 026
Totalt	770 147	1 212 590

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	88 168 806	1 489 323	89 658 129
+ Tilgang	169 522	119 323	288 845
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	88 338 329	1 608 646	89 946 975
Akk. av/nedskr. pr 1/1	5 808 969	630 283	6 439 252
+ Ordinære avskrivninger	2 810 507	347 968	3 158 475
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8 619 476	978 251	9 597 728
Balanseført verdi pr 31/12	79 718 852	630 395	80 349 247
Prosentats for ord.avskr	2-7	20-50	

Noter for InnovArena Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918020233



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 863 760
+ Permanente og andre forskjeller	78 693
+ Endring i midlertidige forskjeller	449 888
= Inntekt	-2 335 179

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-599 953
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-12 761
= Ordinær skattekostnad	-612 714
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	4 176 146	4 243 534
+ Utestående fordringer	-485 500	-103 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	3 748 652	1 413 473
= Grunnlag utsatt skatt	-58 006	2 727 061
Utsatt skatt	0	599 953
Negativt grunnlag utsatt skatt	58 006	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	58 006	0
Utsatt skattefordel	12 761	0



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK/ udekket tap	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	20 000 000	-5 570	1 747 641	21 742 071
-Til årets resultat		0	-2 251 046	-2 251 046
+/-Andre transaksjoner	-5 000 000	0	-24 000	-5 024 000
=Pr 31.12.	15 000 000	-5 570	-527 405	14 467 025

Andre transaksjoner består av:

Utfisjonering	- 5 000 000	0	- 24 000	- 5 024 000
---------------	-------------	---	----------	-------------

Selskapet har foretatt en utfisjonering knyttet til klyngevirksomheten. Den er overtatt av Innovarena AS.

Note 6 - Pant og garantier

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	63 749 988	67 150 000
Pantsatte eiendeler:		
Kundefordringer	642 634	1 096 316
Tomt og bygninger med inventar	80 349 247	83 218 877
Sum pantsatte eiendeler	80 991 881	84 315 193

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12 i år kr. 46 750 000.

Note 7 - Bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 38 079 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 67 694.



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 20 000 aksjer pålydende kr 750 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 15 000 000.

Selskapet har 12 aksjonærer. Følgende 9 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Nordtrøndelag Havn Rørvik IKS	914 525 861	5 000	25,00 %
Skipsinvest AS	998 379 830	2 600	13,00 %
Rodo Invest AS	989 229 729	2 600	13,00 %
Salmonor AS	963 867 212	1 500	7,50 %
Otto Moe Holding AS	925 037 613	1 500	7,50 %
Nts ASA	814 520 242	1 500	7,50 %
Ivan Ulsund Rederi AS	998 156 890	1 500	7,50 %
Dolmen Invest AS	992 627 999	1 500	7,50 %
Grong Sparebank	937 903 146	1 000	5,00 %

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til InnovArena AS i forbindelse med fisjonen er inntatt i denne posten. Av totalt kr 5 914 209 i annen kortsiktig gjeld er kr 5 318 940 knyttet til fisjonen fra InnovArena AS. Denne fordeler seg slik:

Gjeld til InnovArena	294 940
Fisjongsgjeld	5 024 000



 BankID Signing
Terje Sættemes
2023-07-04

 BankID Signing
Asle Gunnar Andersen
2023-07-04

 BankID Signing
Eirik Ulsund
2023-07-04

 BankID Signing
Roald Dolmen
2023-07-05

 BankID Signing
Vibecke Bonde
2023-07-06

**Årsregnskap 2022
for
InnovArena Eiendom AS**

Foretaksnr. 918020233

Utarbeidet av:

SpareBank 1
REGNSKAPSHUSET

Avdeling Rørvik
Havnegata 3c, 7900 Rørvik
Sentralbord: 74 39 36 00
rorvik@smnregnskap.no
www.smnregnskap.no




InnovArena Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		9 492 923	11 217 382
Annen driftsinntekt		15 140	473 480
Sum driftsinntekter		9 508 064	11 690 862
Driftskostnader			
Varekostnad		2 327 759	2 525 069
Lønnskostnad	1	770 147	1 212 590
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 158 475	3 104 430
Annen driftskostnad		3 695 406	2 111 169
Sum driftskostnader		9 951 788	8 953 258
DRIFTSRESULTAT		-443 724	2 737 603
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	35
Sum finansinntekter		0	35
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		2 420 036	1 783 031
Sum finanskostnader		2 420 036	1 783 031
NETTO FINANSPOSTER		-2 420 036	-1 782 996
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		-2 863 760	954 607
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	-612 714	214 757
ORDINÆRT RESULTAT		-2 251 046	739 850
ÅRSRESULTAT		-2 251 046	739 850
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	-1 723 641	739 850
Fremføring av udekket tap	5	-527 405	0
SUM OVERF. OG DISP.		-2 251 046	739 850

 BankID Signing
Terje Sætemes
2023-07-04

 BankID Signing
Asle Gunnar Andersen
2023-07-04

 BankID Signing
Eirik Ulsund
2023-07-04

 BankID Signing
Roald Dolmen
2023-07-05

 BankID Signing
Vibecke Bonde
2023-07-06




InnovArena Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,4	12 761	0
Sum immaterielle eiendeler		12 761	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,6	79 718 852	82 359 837
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,6	630 395	859 040
Sum varige driftsmidler		80 349 247	83 218 877
SUM ANLEGGSMIDLER		80 362 008	83 218 877
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	642 634	1 096 316
Andre kortsiktige fordringer		437 081	287 035
Sum fordringer		1 079 715	1 383 351
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 433 813	6 376 245
SUM OMLØPSMIDLER		4 513 528	7 759 596
SUM EIENDELER		84 875 535	90 978 472

 BankID Signing
Terje Sætemes
2023-07-04

 BankID Signing
Asle Gunnar Andersen
2023-07-04

 BankID Signing
Eirik Ulsund
2023-07-04

 BankID Signing
Roald Dolmen
2023-07-05

 BankID Signing
Vibecke Bondø
2023-07-06



InnovArena Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

Note 31.12.2022

31.12.2021



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,8	15 000 000	20 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		14 994 430	19 994 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	0	1 747 641
Udekket tap	5	-527 405	0
Sum opptjent egenkapital		-527 405	1 747 641

SUM EGENKAPITAL

14 467 025 **21 742 071**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Avsetning for forpliktelser

Utsatt skatt	4	0	599 953
Sum avsetning for forpliktelser		0	599 953

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	63 749 988	67 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		63 749 988	67 150 000

SUM LANGSIKTIG GJELD

63 749 988 **67 749 953**

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		694 074	910 849
Skyldig offentlige avgifter		50 240	83 403
Annen kortsiktig gjeld	9	5 914 209	492 196

SUM KORTSIKTIG GJELD

6 658 523 **1 486 448**

SUM GJELD

70 408 511 **69 236 401**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

84 875 535 **90 978 472**

Rørvik, / - 2023

Asle Gunnar Andersen

Daglig leder/Styrets leder

Roald Dolmen

Nestleder

Vibecke Bondø

Styremedlem

Eirik Ulsund

Styremedlem

Terje Sæternes

Styremedlem

Årsregnskap for InnovArena Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918020233



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Fisjon

Selskapet har i 2022 utfisjonert deler av innmaten inkludert klynkevirksomheten for å få på plass en mer hensiktsmessig selskapsstruktur og å styrke klyngekulturen. Fisjonen er regnskapsført til regnskapsmessig kontinuitet per 01.01.2022.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter inntektsføres iht leiekontrakt.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt skattemessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret, som er 22 %.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtalen er en innskuddsplan som ikke medfører andre forpliktelser ut over innbetaling av årets premie. Årets premie beregnes på basis av lønn i samme periode. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022



Note 1 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 2 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	604 029	1 069 470
Arbeidsgiveravgift	79 445	58 343
Pensjonskostnader	77 376	61 752
Andre lønnsrelaterte ytelser	9 297	23 026
Totalt	770 147	1 212 590

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	88 168 806	1 489 323	89 658 129
+ Tilgang	169 522	119 323	288 845
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	88 338 329	1 608 646	89 946 975
Akk. av/nedskr. pr 1/1	5 808 969	630 283	6 439 252
+ Ordinære avskrivninger	2 810 507	347 968	3 158 475
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8 619 476	978 251	9 597 728
Balanseført verdi pr 31/12	79 718 852	630 395	80 349 247
Prosentats for ord.avskr	2-7	20-50	

Noter for InnovArena Eiendom AS

Organisasjonsnr. 918020233



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022



Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 863 760
+ Permanente og andre forskjeller	78 693
+ Endring i midlertidige forskjeller	449 888
= Inntekt	-2 335 179

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	-599 953
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-12 761
= Ordinær skattekostnad	-612 714
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 4 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	4 176 146	4 243 534
+ Utestående fordringer	-485 500	-103 000
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	3 748 652	1 413 473
= Grunnlag utsatt skatt	-58 006	2 727 061
Utsatt skatt	0	599 953
Negativt grunnlag utsatt skatt	58 006	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	58 006	0
Utsatt skattefordel	12 761	0



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022



Note 5 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen EK/ udekket tap	Samlet egenkapital
Pr 1.1.	20 000 000	-5 570	1 747 641	21 742 071
-Til årets resultat		0	-2 251 046	-2 251 046
+/-Andre transaksjoner	-5 000 000	0	-24 000	-5 024 000
=Pr 31.12.	15 000 000	-5 570	-527 405	14 467 025

Andre transaksjoner består av:

Utfisjoning	- 5 000 000	0	- 24 000	- 5 024 000
-------------	-------------	---	----------	-------------

Selskapet har foretatt en utfisjoning knyttet til klyngevirksomheten. Den er overtatt av Innovarena AS.

Note 6 - Pant og garantier

Pantsettelsler	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	63 749 988	67 150 000
Pantsatte eiendeler:		
Kundefordringer	642 634	1 096 316
Tomt og bygninger med inventar	80 349 247	83 218 877
Sum pantsatte eiendeler	80 991 881	84 315 193

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12 i år kr. 46 750 000.

Note 7 - Bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 38 079 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 67 694.



InnovArena Eiendom AS

Noter 2022

 BankID Signing
Terje Sætemes
2023-07-04

 BankID Signing
Asle Gunnar Andersen
2023-07-04

 BankID Signing
Eirik Ulsund
2023-07-04

 BankID Signing
Roald Dolmen
2023-07-05

 BankID Signing
Vibecke Bonde
2023-07-06

Note 8 - Selskapskapital

Selskapet har 20 000 aksjer pålydende kr 750 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 15 000 000.

Selskapet har 12 aksjonærer. Følgende 9 aksjonærer eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Nordtrøndelag Havn Rørvik IKS	914 525 861	5 000	25,00 %
Skipsinvest AS	998 379 830	2 600	13,00 %
Rodo Invest AS	989 229 729	2 600	13,00 %
Salmonor AS	963 867 212	1 500	7,50 %
Otto Moe Holding AS	925 037 613	1 500	7,50 %
Nts ASA	814 520 242	1 500	7,50 %
Ivan Ulsund Rederi AS	998 156 890	1 500	7,50 %
Dolmen Invest AS	992 627 999	1 500	7,50 %
Grong Sparebank	937 903 146	1 000	5,00 %

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Gjeld til InnovArena AS i forbindelse med fisjonen er inntatt i denne posten. Av totalt kr 5 914 209 i annen kortsiktig gjeld er kr 5 318 940 knyttet til fisjonen fra InnovArena AS. Denne fordeler seg slik:

Gjeld til InnovArena	294 940
Fisjonsgjeld	5 024 000



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Innovarena Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Innovarena Eiendom AS 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 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er 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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 06.07.2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Amund Petter Amundsen
statsautorisert revisor

Pemseo document key: YZPTE-A4YC6-3VOB1-OTZZ4-H50GI-ZHYEC



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."

Amund Petter Amundsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3001996

IP: 146.247.xxx.xxx

2023-07-06 14:22:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZPTE-A4YC6-3V0B1-0T7Z4-H50G1-ZHYEC

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>