



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS
Forretningsadresse: Sandvigveien 19
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Terje Bodin Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.08.2024

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 294 765	1 189 000
Annen driftsinntekt		258 685	69 945
Sum inntekter		2 553 450	1 258 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	61 504	17 413
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	315 924	179 149
Annen driftskostnad		1 559 175	750 319
Sum kostnader		1 936 603	946 880
Driftsresultat		616 847	312 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 282	
Annen renteinntekt		2 271	114
Sum finansinntekter		3 553	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 200	
Annen rentekostnad		616 776	238 067
Annen finanskostnad		16 800	13 751
Sum finanskostnader		639 776	251 819
Netto finans		-636 223	-251 705
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 376	60 360
Skattekostnad	4	33 948	23 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		-53 324	36 408
Årsresultat	5	-53 324	36 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 324	36 408
Totalresultat		-53 324	36 408



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-53 324	36 408
Sum overføringer og disponeringer		-53 324	36 408



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 848 966	16 773 808
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	783 778	610 004
Sum varige driftsmidler		17 632 743	17 383 812
Sum anleggsmidler		17 632 743	17 383 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	142 371	40 534
Andre kortsiktige fordringer	7	116 757	70 403
Sum fordringer		259 127	110 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		70 112	128 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 112	128 599
Sum omløpsmidler		329 239	239 536
SUM EIENDELER		17 961 982	17 623 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 000	100 000
Overkurs		4 794 071	
Annen innskutt egenkapital			4 844 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	4 944 071
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-79 708	93 977
Sum opptjent egenkapital		-79 708	93 977
Sum egenkapital	5	4 864 363	5 038 048
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 882 677	11 342 673
Sum annen langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Sum langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	296 709	35 730
Betalbar skatt	4		28 257
Skyldig offentlige avgifter		2 751	6 695
Annen kortsiktig gjeld	7	1 915 481	1 171 945
Sum kortsiktig gjeld		2 214 942	1 242 627
Sum gjeld		13 097 619	12 585 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 961 982	17 623 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 734705

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS
Forretningsadresse: Sandvigveien 19
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Terje Bodin Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.08.2024

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, 28.08.2024



Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 294 765	1 189 000
Annen driftsinntekt		258 685	69 945
Sum inntekter		2 553 450	1 258 945
Kostnader			
Lønnskostnad	2	61 504	17 413
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	315 924	179 149
Annen driftskostnad		1 559 175	750 319
Sum kostnader		1 936 603	946 880
Driftsresultat		616 847	312 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 282	
Annen renteinntekt		2 271	114
Sum finansinntekter		3 553	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 200	
Annen rentekostnad		616 776	238 067
Annen finanskostnad		16 800	13 751
Sum finanskostnader		639 776	251 819
Netto finans		-636 223	-251 705
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	-19 376	60 360
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 948	23 952
Årsresultat	5	-53 324	36 408
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-53 324	36 408
Totalresultat		-53 324	36 408
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-53 324	36 408
Sum overføringer og disponeringer		-53 324	36 408





Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 848 966	16 773 808
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	783 778	610 004
Sum varige driftsmidler		17 632 743	17 383 812
Sum anleggsmidler		17 632 743	17 383 812
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	142 371	40 534
Andre kortsiktige fordringer	7	116 757	70 403
Sum fordringer		259 127	110 937
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		70 112	128 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 112	128 599
Sum omløpsmidler		329 239	239 536
SUM EIENDELER		17 961 982	17 623 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 000	100 000
Overkurs		4 794 071	
Annen innskutt egenkapital			4 844 071
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	4 944 071
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-79 708	93 977
Sum opptjent egenkapital		-79 708	93 977



Sum egenkapital	5	4 864 363	5 038 048
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	10 882 677	11 342 673
Sum annen langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Sum langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	296 709	35 730
Betalbar skatt	4		28 257
Skyldig offentlige avgifter		2 751	6 695
Annen kortsiktig gjeld	7	1 915 481	1 171 945
Sum kortsiktig gjeld		2 214 942	1 242 627
Sum gjeld		13 097 619	12 585 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 961 982	17 623 348



Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Eiendomsinvest Arendal AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		2 294 765	1 189 000
Annen driftsinntekt		258 685	69 945
Sum driftsinntekter		2 553 450	1 258 945
Lønnskostnad	2	61 504	17 413
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	315 924	179 149
Annen driftskostnad		1 559 175	750 319
Sum driftskostnader		1 936 603	946 880
Driftsresultat		616 847	312 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 282	0
Annen renteinntekt		2 271	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 200	0
Annen rentekostnad		616 776	238 067
Annen finanskostnad		16 800	13 751
Resultat av finansposter		-636 223	-251 705
Resultat før skattekostnad		-19 376	60 360
Skattekostnad	4	33 948	23 952
Årsresultat	5	-53 324	36 408
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-53 324	36 408
Sum overføringer		-53 324	36 408

Penneo Dokumentnr: ZYOM1-0PGTO-L4BKD-TXKE0-IA7HC-4H3EE



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 848 966	16 773 808
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	783 778	610 004
Sum varige driftsmidler		17 632 743	17 383 812
Sum anleggsmidler		17 632 743	17 383 812
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	142 371	40 534
Andre kortsiktige fordringer	7	116 757	70 403
Sum fordringer		259 127	110 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.		70 112	128 599
Sum omløpsmidler		329 239	239 536
Sum eiendeler		17 961 982	17 623 348

Penneo Dokumentnr: ZYOM1-0PGTO-L4BKD-TXKXEO-IA7HC-4H3EE



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		4 794 071	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	4 844 071
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	4 944 071
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-79 708	93 977
Sum opptjent egenkapital		-79 708	93 977
Sum egenkapital	5	4 864 363	5 038 048
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 882 677	11 342 673
Sum annen langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	296 709	35 730
Betalbar skatt	4	0	28 257
Skyldig offentlige avgifter		2 751	6 695
Annen kortsiktig gjeld	7	1 915 481	1 171 945
Sum kortsiktig gjeld		2 214 942	1 242 627
Sum gjeld		13 097 619	12 585 300
Sum egenkapital og gjeld		17 961 982	17 623 348

13.08.2024

Styret i Eiendomsinvest Arendal AS

Dagfinn Andersen
styreleder

Ellen Margrethe Hagen
styremedlem



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

Note 2 Årsverk

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Bygninger	Tomt	SUM
Anskaffelseskost pr.01.01	696 466	11 587 726	5 400 000	17 684 192
Tilgang kjøpte driftsmidler	266 677	298 179	0	564 856
Anskaffelseskost pr. 31.12	963 143	11 885 905	5 400 000	18 249 048
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	86 462	213 918	0	300 380
Årets avskrivninger	92 903	223 021	0	315 924
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	179 365	436 939	0	616 304
Balansførte verdier 31.12	783 778	11 448 966	5 400 000	17 632 744

Forventet økonomisk levetid	10 år	50 år
Avskrivningsplan	lineær	lineær

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt av konsernbidrag	33 948	28 257
Endring i utsatt skattefordel	0	-4 305
Skattekostnad ordinært resultat	33 948	23 952
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-19 376	60 360
Permanente forskjeller	1	65
Endring i midlertidige forskjeller	173 682	68 016
Avgitt konsernbidrag	-154 307	0
Skattepliktig inntekt	0	128 440
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	33 948	28 257
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-33 948	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	28 257

Pennco Dokumentnr: ZYOM1-OPGTO-L4BKD-TXKXEO-IA7HC-4#3EE



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-222 130	-48 448	173 682
Sum	-222 130	-48 448	173 682
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	222 130	48 448	-173 682
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	4 844 071	0	93 977	5 038 048
Årets resultat				-53 324	-53 324
Andre endringer	50 000	-4 844 071	4 794 071	0	0
Konsernbidrag avgitt				-120 361	-120 361
Pr 31.12.2023	150 000	0	4 794 071	-79 708	4 864 363

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 882 677	11 342 673
Sum	10 882 677	11 342 673
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	16 848 966	16 773 808
Sum	16 848 966	16 773 808

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	54 325	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	67 282	16 000
Sum	121 607	16 000
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	280 741	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 808 186	1 090 677
Sum	2 088 927	1 090 677

Side 6

Penneco Dokumentnøkkel: ZYOM1-OPGTO-L4BKD-TXKXEO-IA7HC-4#3EE



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."

Andersen, Dagfinn

Styreleder

På vegne av: Eiendomsinvest Arendal AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2756277

IP: 62.73.xxx.xxx

2024-08-14 12:26:08 UTC



Hagen, Ellen Margrethe

Styremedlem

På vegne av: Eiendomsinvest Arendal AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1113508

IP: 178.232.xxx.xxx

2024-08-15 12:41:53 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: ZYOM1-0PGTO-L4BKD-TXKEO-IA7HC-4#3EE



RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Eiendomsinvest Arendal AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsinvest Arendal AS som viser et underskudd på NOK 53 324. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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:

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Pennso Dokumentnrøkket: NYJ5P-SK8UY-0TQ56-LMZJG-PMFMC-6VHNL



Revisors beretning 2023 for Eiendomsinvest Arendal AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 regnskapestimatene 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 modifiserer 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.

Arendal, 15. august 2024
RSM Norge AS

Eirik Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NYJ5P-SK8UY-0TQ56-LMZJG-PMFMC-6VHNL



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."

Halvorsen, Eirik

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-96888

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-08-20 08:13:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NYJ5P-SK8UY-0TQ56-LMZJG-PMFMC-6VHNL

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>



Eiendomsinvest Arendal AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		2 294 765	1 189 000
Annen driftsinntekt		258 685	69 945
Sum driftsinntekter		2 553 450	1 258 945
Lønnskostnad	2	61 504	17 413
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	315 924	179 149
Annen driftskostnad		1 559 175	750 319
Sum driftskostnader		1 936 603	946 880
Driftsresultat		616 847	312 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 282	0
Annen renteinntekt		2 271	114
Rentekostnad til foretak i samme konsern		6 200	0
Annen rentekostnad		616 776	238 067
Annen finanskostnad		16 800	13 751
Resultat av finansposter		-636 223	-251 705
Resultat før skattekostnad		-19 376	60 360
Skattekostnad	4	33 948	23 952
Årsresultat	5	-53 324	36 408
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-53 324	36 408
Sum overføringer		-53 324	36 408



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	16 848 966	16 773 808
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	783 778	610 004
Sum varige driftsmidler		17 632 743	17 383 812
Sum anleggsmidler		17 632 743	17 383 812
Omløpsmidler			
Kundefordringer	7	142 371	40 534
Andre kortsiktige fordringer	7	116 757	70 403
Sum fordringer		259 127	110 937
Bankinnskudd, kontanter o.l.		70 112	128 599
Sum omløpsmidler		329 239	239 536
Sum eiendeler		17 961 982	17 623 348



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		150 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		4 794 071	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	4 844 071
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	4 944 071
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-79 708	93 977
Sum opptjent egenkapital		-79 708	93 977
Sum egenkapital	5	4 864 363	5 038 048
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 882 677	11 342 673
Sum annen langsiktig gjeld		10 882 677	11 342 673
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	296 709	35 730
Betalbar skatt	4	0	28 257
Skyldig offentlige avgifter		2 751	6 695
Annen kortsiktig gjeld	7	1 915 481	1 171 945
Sum kortsiktig gjeld		2 214 942	1 242 627
Sum gjeld		13 097 619	12 585 300
Sum egenkapital og gjeld		17 961 982	17 623 348

13.08.2024

Styret i Eiendomsinvest Arendal AS

Dagfinn Andersen
styreleder

Ellen Margrethe Hagen
styremedlem



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

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

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

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

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

Note 2 Årsverk

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Bygninger	Tomt	SUM
Anskaffelseskost pr.01.01	696 466	11 587 726	5 400 000	17 684 192
Tilgang kjøpte driftsmidler	266 677	298 179	0	564 856
Anskaffelseskost pr. 31.12	963 143	11 885 905	5 400 000	18 249 048
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	86 462	213 918	0	300 380
Årets avskrivninger	92 903	223 021	0	315 924
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	179 365	436 939	0	616 304
Balanseførte verdier 31.12	783 778	11 448 966	5 400 000	17 632 744

Forventet økonomisk levetid	10 år	50 år
Avskrivningsplan	lineær	lineær

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt av konsernbidrag	33 948	28 257
Endring i utsatt skattefordel	0	-4 305
Skattekostnad ordinært resultat	33 948	23 952
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-19 376	60 360
Permanente forskjeller	1	65
Endring i midlertidige forskjeller	173 682	68 016
Avgitt konsernbidrag	-154 307	0
Skattepliktig inntekt	0	128 440
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	33 948	28 257
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-33 948	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	28 257



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2023

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-222 130	-48 448	173 682
Sum	-222 130	-48 448	173 682
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	222 130	48 448	-173 682
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	4 844 071	0	93 977	5 038 048
Årets resultat				-53 324	-53 324
Andre endringer	50 000	-4 844 071	4 794 071	0	0
Konsernbidrag avgitt				-120 361	-120 361
Pr 31.12.2023	150 000	0	4 794 071	-79 708	4 864 363

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 882 677	11 342 673
Sum	10 882 677	11 342 673

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	16 848 966	16 773 808
Sum	16 848 966	16 773 808

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer konsern	54 325	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	67 282	16 000
Sum	121 607	16 000
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	280 741	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 808 186	1 090 677
Sum	2 088 927	1 090 677

Side 6