



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 647 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Expo Property AS
Nedre Skøyen vei 3
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Siem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		129 247	55 227
Sum kostnader		129 247	55 227
Driftsresultat		-129 247	-55 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		2 877 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 371 714	
Annen renteinntekt		532	676
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter		9 372 246	2 877 724
Annen rentekostnad		4 186 951	1 395 651
Sum finanskostnader		4 186 951	1 395 651
Netto finans		5 185 296	1 482 073
Ordinært resultat før skattekostnad		5 056 048	1 426 846
Skattekostnad på resultat	3	793 286	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 262 762	1 426 846
Årsresultat		4 262 762	1 426 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 262 762	1 426 846
Totalresultat		4 262 762	1 426 846
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller			2 877 048
Udekket tap		1 450 202	-1 450 202
Avsatt til annen egenkapital		2 812 561	
Sum overføringer og disponeringer		4 262 762	1 426 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	38 159 157	41 036 205
Lån til foretak i samme konsern	4	66 814 622	60 312 908
Sum finansielle anleggsmidler		104 973 779	101 349 113
Sum anleggsmidler		104 973 779	101 349 113
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			9 129
Sum fordringer			9 129
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 598	1 457 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 598	1 457 456
Sum omløpsmidler		89 598	1 466 585
SUM EIENDELER		105 063 377	102 815 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	365 000	365 000
Overkurs		36 135 000	36 135 000
Sum innskutt egenkapital		36 500 000	36 500 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Fond for vurderingsforskjeller			2 877 048
Annen egenkapital		2 812 561	
Udekket tap			1 450 202
Sum opptjent egenkapital		2 812 561	1 426 846
Sum egenkapital	6	39 312 561	37 926 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	64 740 000	64 690 507
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	64 740 000	64 690 507
Sum langsiktig gjeld		64 740 000	64 690 507
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 359	
Betalbar skatt	3	793 286	
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	187 171	198 344
Sum kortsiktig gjeld		1 010 816	198 344
Sum gjeld		65 750 816	64 888 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 063 377	102 815 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502383

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 647 102
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Expo Property AS
Nedre Skøyen vei 3
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Siem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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: 928 647 102
KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		129 247	55 227
Sum kostnader		129 247	55 227
Driftsresultat		-129 247	-55 227
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		2 877 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 371 714	
Annen renteinntekt		532	676
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter		9 372 246	2 877 724
Annen rentekostnad		4 186 951	1 395 651
Sum finanskostnader		4 186 951	1 395 651
Netto finans		5 185 296	1 482 073
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	5 056 048	1 426 846
		793 286	
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 262 762	1 426 846
Årsresultat		4 262 762	1 426 846
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 262 762	1 426 846
Totalresultat		4 262 762	1 426 846
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller			2 877 048
Udekket tap		1 450 202	-1 450 202
Avsatt til annen egenkapital		2 812 561	
Sum overføringer og disponeringer		4 262 762	1 426 846



Organisasjonsnr: 928 647 102
KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2		38 159 157	41 036 205
Lån til foretak i samme konsern	4	66 814 622	60 312 908
Sum finansielle anleggsmidler		104 973 779	101 349 113
Sum anleggsmidler		104 973 779	101 349 113

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			9 129
Sum fordringer			9 129

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		89 598	1 457 456
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		89 598	1 457 456
Sum omløpsmidler		89 598	1 466 585

SUM EIENDELER **105 063 377** **102 815 698**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	365 000	365 000
Overkurs		36 135 000	36 135 000
Sum innskutt egenkapital		36 500 000	36 500 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller			2 877 048
Annen egenkapital		2 812 561	
Udekket tap			1 450 202
Sum opptjent egenkapital		2 812 561	1 426 846



Sum egenkapital	6	39 312 561	37 926 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 8	64 740 000	64 690 507
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	64 740 000	64 690 507
Sum langsiktig gjeld		64 740 000	64 690 507
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 359	
Betalbar skatt	3	793 286	
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	187 171	198 344
Sum kortsiktig gjeld		1 010 816	198 344
Sum gjeld		65 750 816	64 888 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 063 377	102 815 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 928 647 102
KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Kongsvinger Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 928 647 102



RESULTATREGNSKAP

KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		129 247	55 227
Sum driftskostnader		129 247	55 227
Driftsresultat		-129 247	-55 227
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	0	2 877 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 371 714	0
Annen renteinntekt		532	676
Annen rentekostnad		4 186 951	1 395 651
Resultat av finansposter		5 185 296	1 482 073
Resultat før skattekostnad		5 056 048	1 426 846
Skattekostnad på resultat	3	793 286	0
Årsresultat		4 262 762	1 426 846
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 450 202	0
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		0	2 877 048
Avsatt til annen egenkapital		2 812 561	0
Overført til udekket tap		0	1 450 202
Sum overføringer		4 262 762	1 426 846



BALANSE

KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	38 159 157	41 036 205
Lån til foretak i samme konsern	4	66 814 622	60 312 908
Sum finansielle anleggsmidler		104 973 779	101 349 113
Sum anleggsmidler		104 973 779	101 349 113
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	9 129
Sum fordringer		0	9 129
Bankinnskudd, kontanter o.l.		89 598	1 457 456
Sum omløpsmidler		89 598	1 466 585
Sum eiendeler		105 063 377	102 815 698



BALANSE

KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	365 000	365 000
Overkurs		36 135 000	36 135 000
Sum innskutt egenkapital		36 500 000	36 500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for vurderingsforskjeller		0	2 877 048
Annen egenkapital		2 812 561	0
Udekket tap		0	-1 450 202
Sum opptjent egenkapital		2 812 561	1 426 846
Sum egenkapital	6	39 312 561	37 926 846
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	64 740 000	64 690 507
Sum annen langsiktig gjeld	7	64 740 000	64 690 507
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 359	0
Betalbar skatt	3	793 286	0
Annen kortsiktig gjeld	4	187 171	198 344
Sum kortsiktig gjeld		1 010 816	198 344
Sum gjeld		65 750 816	64 888 852
Sum egenkapital og gjeld		105 063 377	102 815 698

Oslo, 29.05.2024

Styret i Kongsvinger Eiendomsinvest AS

Martin Siem
styreleder

Geir Schjerpen Rønningen
styremedlem

Jon Strand
styremedlem



KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

928 647 102

Regnskapsprinsipper

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

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

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

FORDRINGER

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

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har endret regnskapsprinsipp knyttet til vurdering av aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper fra vurdering etter egenkapital metoden til vurdering etter kostmetoden.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte. Antall årsverk er 0.

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Eierandel / Stemmeandel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
DS					
Boger Invest AS	100 %	38 159 157	38 159 157	5 577 273	-3 247 670
Sum		38 159 157	38 159 157	5 577 273	-3 247 670

Aksjene er fom 2023 ført opp i regnskapet til kostpris. Det er merverdier i datterselskapets eiendom.



KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

928 647 102

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	793 286	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	793 286	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 056 048	1 426 846
Permanente forskjeller	0	-2 877 048
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 450 202	0
Skattepliktig inntekt	3 605 847	-1 450 202
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	793 286	0
Sum betalbar skatt i balansen	793 286	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 450 202	-1 450 202
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	1 450 202	1 450 202
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktig fordring		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	66 814 622	60 312 908
Sum	0	0	66 814 622	60 312 908

Selskapet har ingen gjeld som forfaller om mer enn 5 år.



KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS

928 647 102

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KONGSVINGER EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	36 500	10,0	365 000
Sum	36 500		365 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
EXPO HOLDING AS	24 042	65,9
STREKEN EIENDOM AS	12 458	34,1
Totalt antall aksjer	36 500	100,0

Selskapet inngår i konsernregnskapet til M3 Holding AS som har følgende adresse: Nedre Skøyenvei 3.

Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets adresse.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	365 000	36 135 000	2 877 048	-1 450 202	37 926 846
Prinsippendring 01.01			-2 877 048		0
Årets resultat				4 262 762	4 262 762
Sum pr 31.12.2023	365 000	36 135 000	0	2 812 561	39 312 561

Note 7 Langsiktig gjeld

Ekstern lånegjeld forfaller i sin helhet i 2025.

Langsiktig gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 740 000	64 690 507
Sum	64 740 000	64 690 507

Note 8 Pantstillelser og garantier

Selskapet har per 31.12.2023 lånegjeld til kredittinstitusjoner på kr. 64 740 000. Det er tatt pant i eiendommene i datterselskapet Boger Invest AS. Panteheftelsene er totalt på kr 64 740 000. Balanseført verdi i datter på pantsatt eiendom utgjør tilsammen kr. 70 773 073.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Kongsvinger Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvinger Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på kr 4 262 762. 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 29. mai 2024
NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor