



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 746 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse Drammen AS
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karl Petter Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	4 080 797	3 874 869
Sum inntekter		4 080 797	3 874 869
Kostnader			
Lønnskostnad	2		28 525
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 575 879	1 752 572
Annen driftskostnad	2	383 005	370 037
Sum kostnader		1 958 885	2 151 134
Driftsresultat		2 121 912	1 723 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 988	1 105
Sum finansinntekter		3 988	1 105
Annen rentekostnad		1 144 193	642 151
Annen finanskostnad			15 224
Sum finanskostnader		1 144 193	657 375
Netto finans		-1 140 205	-656 270
Ordinært resultat før skattekostnad		981 707	1 067 465
Skattekostnad på ordinært resultat	4	216 415	234 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		765 292	832 623
Årsresultat		765 292	832 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		765 292	832 623
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	1 297 266	
Overføringer annen egenkapital	5	-531 974	832 623
Sum overføringer og disponeringer		765 292	832 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	421 470	271 990
Sum immaterielle eiendeler		421 470	271 990
Varige driftsmidler			
Bygning	3,7	15 215 193	15 541 633
Bygn.tekn. installasj.	3,7		579 027
Tomt	3,7	9 340 596	9 340 596
Sum varige driftsmidler		24 555 789	25 461 256
Sum anleggsmidler		24 977 259	25 733 246
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		181 043	91 996
Konsernfordringer	6	2 117 971	
Sum fordringer		2 299 014	91 996
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 925	1 758 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 925	1 758 395
Sum omløpsmidler		2 386 939	1 850 391
SUM EIENDELER		27 364 197	27 583 637
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 050 000	1 050 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	315 236	847 210
Sum opptjent egenkapital		315 236	847 210
Sum egenkapital		1 365 236	1 897 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 600 418	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 600 418	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		23 600 418	25 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 315	92 400
Betalbar skatt	4		416 443
Skyldig offentlige avgifter			3 525
Kortsiktig konserngjeld	6	1 874 161	
Annen kortsiktig gjeld		317 067	174 059
Sum kortsiktig gjeld		2 398 543	686 427
Sum gjeld		25 998 961	25 686 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 364 197	27 583 637



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 516300

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 746 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse Drammen AS
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Karl Petter Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2023

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, 28.06.2023

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: 997 746 767
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	4 080 797	3 874 869
Sum inntekter		4 080 797	3 874 869
Kostnader			
Lønnskostnad	2		28 525
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 575 879	1 752 572
Annen driftskostnad	2	383 005	370 037
Sum kostnader		1 958 885	2 151 134
Driftsresultat		2 121 912	1 723 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 988	1 105
Sum finansinntekter		3 988	1 105
Annen rentekostnad		1 144 193	642 151
Annen finanskostnad			15 224
Sum finanskostnader		1 144 193	657 375
Netto finans		-1 140 205	-656 270
Ordinært resultat før skattekostnad		981 707	1 067 465
Skattekostnad på ordinært resultat	4	216 415	234 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		765 292	832 623
Årsresultat		765 292	832 623
Årsresultat etter minoritetsinteresser		765 292	832 623
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	1 297 266	
Overføringer annen egenkapital	5	-531 974	832 623
Sum overføringer og disponeringer		765 292	832 623



Organisasjonsnr: 997 746 767
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	421 470	271 990
Sum immaterielle eiendeler		421 470	271 990
Varige driftsmidler			
Bygning	3,7	15 215 193	15 541 633
Bygn.tekn. installasj.	3,7		579 027
Tomt	3,7	9 340 596	9 340 596
Sum varige driftsmidler		24 555 789	25 461 256
Sum anleggsmidler		24 977 259	25 733 246
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		181 043	91 996
Konsernfordringer	6	2 117 971	
Sum fordringer		2 299 014	91 996
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		87 925	1 758 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 925	1 758 395
Sum omløpsmidler		2 386 939	1 850 391
SUM EIENDELER		27 364 197	27 583 637
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	315 236	847 210
Sum opptjent egenkapital		315 236	847 210
Sum egenkapital		1 365 236	1 897 210



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7	23 600 418
Sum annen langsiktig gjeld		23 600 418
Sum langsiktig gjeld		23 600 418
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		207 315
Betalbar skatt	4	92 400
Skyldig offentlige avgifter		416 443
Kortsiktig konserngjeld	6	3 525
Annen kortsiktig gjeld		174 059
Sum kortsiktig gjeld		2 398 543
Sum gjeld		25 998 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 364 197



Organisasjonsnr: 997 746 767
MJÅVANN EIENDOMSINVEST 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**

Mjåvann Eiendomsinvest AS

Foretaksnr. 997746767

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
St. Halvards gate 2b
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	4 080 797	3 874 869
Sum driftsinntekter		4 080 797	3 874 869
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	0	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 575 879	1 752 572
Annen driftskostnad	2	383 005	370 037
Sum driftskostnader		1 958 885	2 151 134
DRIFTSRESULTAT		2 121 912	1 723 735
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 988	1 105
Sum finansinntekter		3 988	1 105
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 144 193	642 151
Annen finanskostnad		0	15 224
Sum finanskostnader		1 144 193	657 375
NETTO FINANSPOSTER		(1 140 205)	(656 270)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		981 707	1 067 465
Skattekostnad på ordinært resultat	4	216 415	234 842
ORDINÆRT RESULTAT		765 292	832 623
ARSRESULTAT		765 292	832 623
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	1 297 266	0
Overføringer annen egenkapital	5	(531 974)	832 623
SUM OVERF. OG DISP.		765 292	832 623



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	421 470	271 990
Sum immaterielle eiendeler		421 470	271 990
Varige driftsmidler			
Bygning	3,7	15 215 193	15 541 633
Bygn.tekn. installasj.	3,7	0	579 027
Tomt	3,7	9 340 596	9 340 596
Sum varige driftsmidler		24 555 789	25 461 256
SUM ANLEGGSMIDLER		24 977 259	25 733 246
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	2 117 971	0
Andre kortsiktige fordringer		181 043	91 996
Sum fordringer		2 299 014	91 996
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 925	1 758 395
SUM OMLØPSMIDLER		2 386 939	1 850 391
SUM EIENDELER		27 364 197	27 583 637



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	315 236	847 210
Sum opptjent egenkapital		315 236	847 210
SUM EGENKAPITAL		1 365 236	1 897 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 600 418	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 600 418	25 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 600 418	25 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		207 315	92 400
Betalbar skatt	4	0	416 443
Skyldig offentlige avgifter		0	3 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	1 874 161	0
Annen kortsiktig gjeld		317 067	174 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 398 543	686 427
SUM GJELD		25 998 961	25 686 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 364 197	27 583 637

DRAMMEN, __ / __ 2023

Karl Petter Røyr
Styreleder / Daglig leder



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Noter 2022

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn/styrehonorar	0	25 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Totalt	0	28 525

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Revisjonshonorar (ekskl. mva), som består av:		
Revisjon	35 000	9 000
Samlet honorar til revisor	35 000	9 000

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Bygn.tekn. installasj.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	24 865 435	7 579 539	9 340 596	41 785 570
+ Tilgang	670 412	0	0	670 412
Anskaffelseskost pr. 31/12	25 535 847	7 579 539	9 340 596	42 455 982
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 323 801	7 000 512	0	16 324 313
+ Ordinære avskrivninger	996 852	579 027	0	1 575 879
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 320 654	7 579 539	0	17 900 193
Balanseført verdi pr 31/12	15 215 193	0	9 340 596	24 555 789
Prosentstans for ord. avskr.	4-4	10-10		



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skattekostnader	981 707
Permanente og andre forskjeller	2 000
Endring i midlertidige forskjeller	679 453
Ytet konsernbidrag	1 663 161
Skattbar inntekt	0

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	416 443
Skatteeffekt av konsernbidrag	365 895	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-149 480	-181 601
Samlede ordinære skattekostnader	216 415	234 842

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 915 775	-1 241 599
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	5 277
Sum positive skatteøkende forskjeller	0	5 277
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 915 775	1 241 599
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 915 775	-1 236 322
Balanseført utsatt skattefordel	421 470	271 990

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 050 000	847 210	1 897 210
+Fra årets resultat		765 292	765 292
- Avgitt konsernbidrag		-1 297 266	-1 297 266
Pr 31.12.	1 050 000	315 236	1 365 236



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Noter 2022

Note 6 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 10 500 000 aksjer pålydende kr 0,10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 050 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Røyr Eiendom AS, Drammen	888 720 642	10 500 000	100,00 %

Indirekte eierskap i selskapets ledelse:

Navn	Stilling:	Eierandel
Karl Petter Røyr	Styreleder, daglig leder	100,0 %

Mellomværender med aksjonærer/konsernselskaper:

Kortsiktige fordringer:	2022	2021
Fordring på Mjåvann Kombibygge A	2 060 000	0
Mlv. Røyr Eiendom AS	57 971	0
Sum kortsiktige fordringer	2 117 971	0
Kortsiktig gjeld:	2022	2021
Gjeld til Mesteren Eiendom AS	211 000	0
Avsatt konsernbidrag i år	1 663 161	0
Sum kortsiktig gjeld	1 874 161	0



Mjåvann Eiendomsinvest AS

Noter 2022

Note 7 - Gjeld, pant

Pantesikret gjeld	Forfall e/2027	2022	2021
Pantelån DnB ASA	0		25 000 000
Pantelån Sparebanken Sør	0	23 600 418	
Sum pantesikret gjeld		23 600 418	25 000 000

Pantesikret beløp:

1. prior. DnB			40 000 000
1. prior. Sparebanken Sør		23 600 000	
2. prior. Sparebanken Sør		25 900 000	
Factoring/Fordringer		5 000 000	

Pantsatte eiendeler, bokført verdi:

Eiendom, Kr.sand, gnr 575, bnr 479		24 555 789	25 461 256
Fordringer		2 117 971	68 560

Pantsatt eiendom, ligningsverdi: 45 340 353 55 410 639

Hjemmelshaver: Mjåvann Eiendomsinvest AS

Rettighet leieavtale:

Rettighetshaver: Nor Tekstil AS, Florø
Varighet: Til 31.01.2027



REVISJONSFIRMA

BEINT LIAN AS

Statsautorisert revisor, medlem av DnR
Foretaksregisteret: 979 509 650 MVA

Skippergt. 2
4611 Kristiansand

Telefon: 90552225
E-post: beint.lian@gmail.com

TIL GENERALFORSAMLINGEN I

MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Mjåvann Eiendomsinvest as som viser et overskudd på kr 765.292,-. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2022, resultatregnskap og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2022 og av resultatet for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskapet*. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants, utstedt av the International Ethics Standard Board for Accountants, og jeg har overholdt mine øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.



- 2 -

For nærmere beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til omtale på Den Norske Revisorforening nettadresse: <https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert av meg og sammenligningstallene er dermed ikke revidert av meg. Dette forholdet har ingen betydning for min konklusjon om årsregnskapet.

Kristiansand, 12. juni 2023

Beint Lian
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2022
for
Mjåvann Eiendomsinvest AS**

Foretaksnr. 997746767

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
St. Halvards gate 2b
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Mjåvann Eiendomsinvest AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter	1	4 080 797	3 874 869
Sum driftsinntekter		4 080 797	3 874 869
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	0	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler	3	1 575 879	1 752 572
Annen driftskostnad	2	383 005	370 037
Sum driftskostnader		1 958 885	2 151 134
DRIFTSRESULTAT		2 121 912	1 723 735
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 988	1 105
Sum finansinntekter		3 988	1 105
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 144 193	642 151
Annen finanskostnad		0	15 224
Sum finanskostnader		1 144 193	657 375
NETTO FINANSPOSTER		(1 140 205)	(656 270)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		981 707	1 067 465
Skattekostnad på ordinært resultat	4	216 415	234 842
ORDINÆRT RESULTAT		765 292	832 623
ÅRSRESULTAT		765 292	832 623
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	1 297 266	0
Overføringer annen egenkapital	5	(531 974)	832 623
SUM OVERF. OG DISP.		765 292	832 623

Årsregnskap for Mjåvann Eiendomsinvest AS

Organisasjonsnr. 997746767



Mjåvann Eiendomsinvest AS

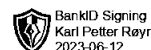


Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	421 470	271 990
Sum immaterielle eiendeler		421 470	271 990
Varige driftsmidler			
Bygning	3,7	15 215 193	15 541 633
Bygn.tekn. installasj.	3,7	0	579 027
Tomt	3,7	9 340 596	9 340 596
Sum varige driftsmidler		24 555 789	25 461 256
SUM ANLEGGSMIDLER		24 977 259	25 733 246
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	2 117 971	0
Andre kortsiktige fordringer		181 043	91 996
Sum fordringer		2 299 014	91 996
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 925	1 758 395
SUM OMLØPSMIDLER		2 386 939	1 850 391
SUM EIENDELER		27 364 197	27 583 637



Mjåvann Eiendomsinvest AS



BankID Signing
Karl Petter Røyr
2023-06-12

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	315 236	847 210
Sum opptjent egenkapital		315 236	847 210
SUM EGENKAPITAL		1 365 236	1 897 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 600 418	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 600 418	25 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 600 418	25 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		207 315	92 400
Betalbar skatt	4	0	416 443
Skyldig offentlige avgifter		0	3 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	1 874 161	0
Annen kortsiktig gjeld		317 067	174 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 398 543	686 427
SUM GJELD		25 998 961	25 686 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 364 197	27 583 637

DRAMMEN, 12 / 06 - 2023

Karl Petter Røyr
Styreleder / Daglig leder



Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



Mjåvann Eiendomsinvest AS



Noter 2022

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn/styrehonorar	0	25 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 525
Totalt	0	28 525

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Revisjonshonorar (ekskl. mva), som består av:		
Revisjon	35 000	9 000
Samlet honorar til revisor	35 000	9 000

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Bygn.tekn. installasj.	Tomt	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	24 865 435	7 579 539	9 340 596	41 785 570
+ Tilgang	670 412	0	0	670 412
Anskaffelseskost pr. 31/12	25 535 847	7 579 539	9 340 596	42 455 982
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 323 801	7 000 512	0	16 324 313
+ Ordinære avskrivninger	996 852	579 027	0	1 575 879
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	10 320 654	7 579 539	0	17 900 193
Balanseført verdi pr 31/12	15 215 193	0	9 340 596	24 555 789
Prosentstans for ord. avskr.	4-4	10-10		



Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag 2022

Resultat før skattekostnader	981 707
Permanente og andre forskjeller	2 000
Endring i midlertidige forskjeller	679 453
Ytet konsernbidrag	1 663 161
Skattbar inntekt	0

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	416 443
Skatteeffekt av konsernbidrag	365 895	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-149 480	-181 601
Samlede ordinære skattekostnader	216 415	234 842

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 915 775	-1 241 599
+ Andre forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	5 277
Sum positive skatteøkende forskjeller	0	5 277
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 915 775	1 241 599
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 915 775	-1 236 322
Balanseført utsatt skattefordel	421 470	271 990

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 050 000	847 210	1 897 210
+Fra årets resultat		765 292	765 292
- Avgitt konsernbidrag		-1 297 266	-1 297 266
Pr 31.12.	1 050 000	315 236	1 365 236



Mjåvann Eiendomsinvest AS



Noter 2022

Note 6 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 10 500 000 aksjer pålydende kr 0,10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 050 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Røyr Eiendom AS, Drammen	888 720 642	10 500 000	100,00 %

Indirekte eierskap i selskapets ledelse:

Navn	Stilling:	Eierandel
Karl Petter Røyr	Styreleder, daglig leder	100,0 %

Mellomværender med aksjonærer/konsernselskaper:

Kortsiktige fordringer:	2022	2021
Fordring på Mjåvann Kombibygge A	2 060 000	0
Mlv. Røyr Eiendom AS	57 971	0
Sum kortsiktige fordringer	2 117 971	0
Kortsiktig gjeld:	2022	2021
Gjeld til Mesteren Eiendom AS	211 000	0
Avsatt konsernbidrag i år	1 663 161	0
Sum kortsiktig gjeld	1 874 161	0



Mjåvann Eiendomsinvest AS



Noter 2022

Note 7 - Gjeld, pant

Pantesikret gjeld	Forfall e/2027	2022	2021
Pantelån DnB ASA	0		25 000 000
Pantelån Sparebanken Sør	0	23 600 418	
Sum pantesikret gjeld		23 600 418	25 000 000

Pantesikret beløp:

1. prior. DnB			40 000 000
1. prior. Sparebanken Sør		23 600 000	
2. prior. Sparebanken Sør		25 900 000	
Factoring/Fordringer		5 000 000	

Pantsatte eiendeler, bokført verdi:

Eiendom, Kr.sand, gnr 575, bnr 479		24 555 789	25 461 256
Fordringer		2 117 971	68 560

Pantsatt eiendom, ligningsverdi: 45 340 353 55 410 639

Hjemmelshaver: Mjåvann Eiendomsinvest AS

Rettighet leieavtale:

Rettighetshaver: Nor Tekstil AS, Florø
Varighet: Til 31.01.2027