



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 181 726
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EF INVEST AS
Forretningsadresse: Sjøgata 27A
1516 MOSS

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: Finn Harald Sundby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnader m.m.	1		
Annen driftskostnad		24 290	16 789
Sum kostnader		24 290	16 789
Driftsresultat		-24 290	-16 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		441 416	
Annen renteinntekt		6 253	1 305
Sum finansinntekter		447 669	1 305
Annen finanskostnad		170 934	
Sum finanskostnader		170 934	
Netto finans		276 735	1 305
Ordinært resultat før skattekostnad		252 445	-15 484
Skattekostnad på resultat	2		-1
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 445	-15 484
Årsresultat		252 445	-15 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		252 445	-15 484
Totalresultat		252 445	-15 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		252 445	
Overført fra annen egenkapital			-15 484
Sum overføringer og disponeringer		252 445	-15 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		642 634	
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 454 440	5 879 789
Sum finansielle anleggsmidler		6 097 074	5 879 789
Sum anleggsmidler		6 097 074	5 879 789
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		113 788	
Sum fordringer		113 788	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		787 864	864 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 864	864 930
Sum omløpsmidler		901 653	864 930
SUM EIENDELER		6 998 727	6 744 719
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	30 750	30 750
Sum innskutt egenkapital		30 750	30 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 834 164	6 581 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		6 834 164	6 581 719
Sum egenkapital		6 864 914	6 612 469
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 563	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		132 250	132 250
Sum kortsiktig gjeld		133 813	132 250
Sum gjeld		133 813	132 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 998 727	6 744 719



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 715550

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 181 726
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EF INVEST AS
Forretningsadresse: Sjøgata 27A
1516 MOSS

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: Finn Harald Sundby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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, 23.08.2023

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: 989 181 726
EF INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnader m.m.	1		
Annen driftskostnad		24 290	16 789
Sum kostnader		24 290	16 789
Driftsresultat		-24 290	-16 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		441 416	
Annen renteinntekt		6 253	1 305
Sum finansinntekter		447 669	1 305
Annen finanskostnad		170 934	
Sum finanskostnader		170 934	
Netto finans		276 735	1 305
Ordinært resultat før skattekostnad		252 445	-15 484
Skattekostnad på resultat	2		-1
Ordinært resultat etter skattekostnad		252 445	-15 484
Årsresultat		252 445	-15 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		252 445	-15 484
Totalresultat		252 445	-15 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		252 445	
Overført fra annen egenkapital			-15 484
Sum overføringer og disponeringer		252 445	-15 484



Organisasjonsnr: 989 181 726
EF INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		642 634	
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 454 440	5 879 789
Sum finansielle anleggsmidler		6 097 074	5 879 789
Sum anleggsmidler		6 097 074	5 879 789

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		113 788	
Sum fordringer		113 788	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		787 864	864 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 864	864 930
Sum omløpsmidler		901 653	864 930

SUM EIENDELER 6 998 727 6 744 719

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 5	30 750	30 750
Sum innskutt egenkapital		30 750	30 750

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	6 834 164	6 581 719
Sum opptjent egenkapital		6 834 164	6 581 719

Sum egenkapital 6 864 914 6 612 469



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 563	
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		132 250	132 250
Sum kortsiktig gjeld		133 813	132 250
Sum gjeld		133 813	132 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 998 727	6 744 719



Organisasjonsnr: 989 181 726
EF INVEST 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 2022

Evr Norge AS

Org.nr.:984 785 348



Resultatregnskap

Evr Norge AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekter		22 674 761	17 030 328
Annen driftsinntekt		0	320 369
Sum driftsinntekter		22 674 761	17 350 697
Varekostnad		1 273 547	118 859
Lønnskostnader m.m.	1	14 088 600	11 779 123
Avskrivning på driftsmidler	2	12 034	12 034
Annen driftskostnad		7 244 486	7 502 290
Sum driftskostnader		22 618 667	19 412 306
Driftsresultat		56 093	-2 061 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		107 020	165 424
Annen finansinntekt		7 874 783	1 102 865
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	3 884 880
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		2 302 380	5 000 000
Annen rentekostnad		465 273	383 789
Annen finanskostnad		568 812	10 075 485
Resultat av finansposter	3	4 645 339	-18 075 865
Resultat før skattekostnad	4	4 701 432	-20 137 475
Resultat		4 701 432	-20 137 475
Årsresultat	5	4 701 432	-20 137 475
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		4 701 432	0
Overført fra annen egenkapital		0	20 137 475
Sum overføringer		4 701 432	-20 137 475



Balanse

Evr Norge AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 432 492	1 432 492
Sum immaterielle eiendeler		1 432 492	1 432 492
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	30 098	42 132
Sum varige driftsmidler		30 098	42 132
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i tilknyttede selskap og datterselskap	6	25 576 965	28 249 110
Lån til tilknyttet selskap	7	2 972 687	3 012 354
Investeringer i aksjer og andeler		750 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		29 299 652	31 261 464
Sum anleggsmidler		30 762 241	32 736 087
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8	5 129 401	3 037 903
Andre kortsiktige fordringer	7, 8	91 352	5 163 063
Sum fordringer		5 220 753	8 200 966
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	614 320	713 718
Sum omløpsmidler		5 835 073	8 914 684
Sum eiendeler		36 597 314	41 650 771



Balanse

Evr Norge AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	8 712 000	8 712 000
Sum innskutt egenkapital		8 712 000	8 712 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 103 156	6 401 724
Sum opptjent egenkapital		11 103 156	6 401 724
Sum egenkapital	5	19 815 156	15 113 724
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	8 600 000	18 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 600 000	18 600 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238 557	1 967 031
Leverandørgjeld	7	1 406 741	1 196 619
Skattetrekk og andre trekk		2 016 749	1 706 954
Annen kortsiktig gjeld		4 520 112	3 066 444
Sum kortsiktig gjeld		8 182 159	7 937 048
Sum gjeld		16 782 159	26 537 048
Sum gjeld og egenkapital		36 597 314	41 650 771

Moss, 28.04.2023
Styret i Evr Norge AS

Thore Bergum
Styreleder

Roar Løken
Styremedlem

Tor-Arne Bergum
Styremedlem

Finn Harald Sundby
Styremedlem

Vegard André Sundby
Daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene..

Driftsinntekter

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

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden

Aksjer i tilknyttede selskaper og datterselskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte fra tilknyttede selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Balanseført beløp skrives ned til antatt virkelig verdi når den er lavere enn balanseført beløp. Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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

Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld

.



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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	11 005 043	9 701 712
Arbeidsgiveravgift	1 851 758	1 689 719
Pensjonskostnader	850 655	336 017
Andre ytelser	381 144	51 675
Sum	14 088 600	11 779 123
Sysselsatte årsverk	10	10

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Driftsløstør
Anskaffelseskost 01.01.2022	211 992
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	211 992
Akkumulerte avskrivninger	181 894
Bokført verdi 31.12.2022	30 098
Årets avskrivninger	12 034
Forventet økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekt	107 020	165 424
Utbytte fra aksjeinvesteringer	7 835 563	1 033 750
Annen finansinntekt	39 220	69 115
Sum finansinntekter	7 981 803	1 268 289

Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnad	465 273	383 485
Kausjonskostnader	0	10 075 789
Nedskrivning/tap aksjer og fordring	2 871 192	8 884 880
Sum finanskostnader	3 336 464	19 344 154

Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-63 510	-89 007	-25 497
Fordringer	0	103 427	103 427
Gevinst – og tapskonto	3 677 314	4 596 645	919 331
Avsetninger mv	-743 427	-980 373	-236 946
Sum	2 870 377	3 630 692	760 315
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 697 937	-22 430 379	-732 442
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	12 316 231	12 288 358	-27 873
Grunnlag for beregning av utsatt skattefordel	-6 511 329	-6 511 329	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 432 492	-1 432 492	0

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 701 432	-20 137 475
Permanente forskjeller	-4 729 305	7 849 117
Endring i midlertidige forskjeller	760 315	781 887
Anvendelse av fremførbart underskudd	-732 442	0
Skattepliktig inntekt	0	-11 506 470
Resultatført skatt på resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad resultat	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	8 712 000	6 401 724	15 113 724
Årets resultat	0	4 701 432	4 701 432
Egenkapital 31.12.2022	8 712 000	11 103 156	19 815 156

Note 6 Tilknyttede selskap og datterselskap

Investeringene i tilknyttet selskap og datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier/ stemme andel	Egenkapital* (100%)	Resultat* (100 %)	Balanse- ført verdi
Tilknyttede selskap og datterselskap					
Property Management Norge AS	Lierstranda	45%	754 000	1 950 000	74 489
Forum Moss AS	Moss	33%	12 384 000	-208 000	23 198 042
Værlebukta Boligutvikling AS	Moss	25%	-6 202 226	-647 000	1 500 000
Sarpsborg Sentrumsbolig AS	Oslo	43%	7 811 000	-2 490 000	564 835
Slotsengen Bolig AS	Oslo	100%	877 000	-154 000	245 125
Glassverket Bolig AS	Oslo	22%	1 002 000	25 667 000	0
EVR Hylle 1 AS	Moss	50%	-73 000	-74 000	-5 525
Balanseført verdi 31.12.2022					25 576 965

*Tall for egenkapital og resultat er pr 31.12.21.



Note 7 Mellomværende med tilknyttede selskap

	Kortsiktige fordringer	
	2022	2021
Tilknyttet selskap	2 972 687	6 324 006
Sum	2 972 687	6 324 006

Note 8 Fordringer og gjeld

Kundefordringer	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	5 129 401	3 037 903
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
Kundefordringer i balansen	5 129 401	3 037 903
Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
Langsiktige fordringer til tilknyttet selskap	2 056 430	2 103 929
Sum	2 056 430	2 103 929
Gjeld sikret ved pant	2022	2021
	-8 838 557	-20 567 031
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Kundefordringer	5 129 401	3 037 903
Sum	5 129 401	3 037 903

Note 9 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	607 256	707 072

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 8 712 000 består av 6 600 aksjer à kr. 1 320.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
EF Invest AS	2 442	37%
Bergum Invest AS	2 442	37%
Rorabu AS	1 386	21%
Ket Invest AS	330	5%
Totalt	6 600	100%



Note 11 Kausjon- og garantiansvar

Kausjon- og garantiansvar	2022	2021
Kausjonsansvar for andre selskaper	2 500 000	17 830 000
Sum	2 500 000	17 830 000

Kausjonsansvar gjelder Værlebukta Boligutvikling AS pålydende 2,5MNOK.



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Sundby, Vegard André	BANKID	2023-04-28 10:51
Bergum, Thore	BANKID	2023-04-28 11:51
Sundby, Finn Harald	BANKID_MOBILE	2023-04-28 11:46
Løken, Roar	BANKID	2023-05-03 09:59
Bergum, Tor-Arne	BANKID	2023-04-29 17:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.