



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 098
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HUNDVÅG ØST AS
Forretningsadresse: Pedersgata 51
4013 STAVANGER

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 269 000	5 895 000
Sum inntekter		6 269 000	5 895 000
Kostnader			
Kostnader Eiendomsdrift		739 254	977 705
Verdiendring investeringseiendom		10 950 422	6 952 736
Annen driftskostnad		282 823	193 664
Sum kostnader		11 972 499	8 124 105
Driftsresultat		-5 703 499	-2 229 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 985 344	1 194 571
Sum finansinntekter		1 985 344	1 194 571
Annen finanskostnad		2 908 991	1 549 853
Sum finanskostnader		2 908 991	1 549 853
Netto finans		-923 647	-355 282
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 627 146	-2 584 387
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 458 508	-568 564
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 168 638	-2 015 823
Årsresultat		-5 168 638	-2 015 823



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		115 159 867	126 110 289
Sum varige driftsmidler		115 159 867	126 110 289
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		31 140 503	34 453 880
Sum finansielle anleggsmidler		31 140 503	34 453 880
Sum anleggsmidler		146 300 370	160 564 169
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		231 744	197 135
Sum fordringer		231 744	197 135
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 124 785	2 148 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 124 785	2 148 387
Sum omløpsmidler		4 356 529	2 345 522
SUM EIENDELER		150 656 899	162 909 691
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst		67 438 696	75 980 025
Annen egenkapital		5 552 270	5 803 204
Sum opptjent egenkapital		72 990 966	81 783 229
Sum egenkapital		73 120 966	81 913 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		19 608 698	22 164 671
Sum avsetninger for forpliktelser		19 608 698	22 164 671
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 950 495	40 050 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 950 495	40 050 000
Sum langsiktig gjeld		70 559 193	62 214 671
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		578 424	2 260 629
Leverandørgjeld		28 726	346 183
Betalbar skatt		75 418	586 619
Kortsiktig konserngjeld		4 645 673	14 036 460
Annen kortsiktig gjeld		1 648 500	1 551 900
Sum kortsiktig gjeld		6 976 741	18 781 791
Sum gjeld		77 535 934	80 996 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 656 900	162 909 691



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662621

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 098
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HUNDEVÅG ØST AS
Forretningsadresse: Pedersgata 51
4013 STAVANGER

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 986 373 098
HUNDVÅG ØST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 269 000	5 895 000
Sum inntekter		6 269 000	5 895 000
Kostnader			
Kostnader Eiendomsdrift		739 254	977 705
Verdiendring			
investeringseiendom		10 950 422	6 952 736
Annen driftskostnad		282 823	193 664
Sum kostnader		11 972 499	8 124 105
Driftsresultat		-5 703 499	-2 229 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 985 344	1 194 571
Sum finansinntekter		1 985 344	1 194 571
Annen finanskostnad		2 908 991	1 549 853
Sum finanskostnader		2 908 991	1 549 853
Netto finans		-923 647	-355 282
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 627 146	-2 584 387
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 458 508	-568 564
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 168 638	-2 015 823
Årsresultat		-5 168 638	-2 015 823



Organisasjonsnr: 986 373 098
HUNDEVÅG ØST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom	115 159 867	126 110 289
Sum varige driftsmidler	115 159 867	126 110 289

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	31 140 503	34 453 880
Sum finansielle anleggsmidler	31 140 503	34 453 880

Sum anleggsmidler	146 300 370	160 564 169
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	231 744	197 135
Sum fordringer	231 744	197 135

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 124 785	2 148 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 124 785	2 148 387

Sum omløpsmidler	4 356 529	2 345 522
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	150 656 899	162 909 691
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	130 000	130 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst	67 438 696	75 980 025
Annen egenkapital	5 552 270	5 803 204
Sum opptjent egenkapital	72 990 966	81 783 229



Sum egenkapital	73 120 966	81 913 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	19 608 698	22 164 671
Sum avsetninger for forpliktelses	19 608 698	22 164 671
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 950 495	40 050 000
Sum annen langsiktig gjeld	50 950 495	40 050 000
Sum langsiktig gjeld	70 559 193	62 214 671
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	578 424	2 260 629
Leverandørgjeld	28 726	346 183
Betalbar skatt	75 418	586 619
Kortsiktig konserngjeld	4 645 673	14 036 460
Annen kortsiktig gjeld	1 648 500	1 551 900
Sum kortsiktig gjeld	6 976 741	18 781 791
Sum gjeld	77 535 934	80 996 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 656 900	162 909 691



Organisasjonsnr: 986 373 098
HUNDVÅG ØST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Hundvåg Øst AS

Årsregnskap 2023 Forenklet IFRS

Innhold:

Resultatregnskap
Utvidet resultatregnskap
Balanse
Oppstilling over endringer i egenkapital
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning



Hundvåg Øst AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Leieinntekter	3	6 269 000	5 895 000
Kostnader eiendomsdrift	4	739 254	977 705
Andre driftskostnader	5	282 823	193 664
Verdiendring investeringseiendom	6	(10 950 422)	(6 952 736)
Driftsresultat		(5 703 499)	(2 229 105)
Finansinntekter	7	1 985 344	1 194 571
Finanskostnader	7	2 908 991	1 549 853
Resultat før skattekostnad		(6 627 146)	(2 584 387)
Skattekostnad	8	(1 458 508)	(568 564)
Årsresultat		(5 168 638)	(2 015 823)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Årsresultat		(5 168 638)	(2 015 823)
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		(5 168 638)	(2 015 823)



Hundvåg Øst AS

BALANSE

<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom	6	115 159 867	126 110 289
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	31 140 503	34 453 880
Sum anleggsmidler		146 300 370	160 564 169
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	11, 12	231 744	197 135
Betalingsmidler	13	4 124 785	2 148 387
Sum omløpsmidler		4 356 529	2 345 522
SUM EIENDELER		150 656 899	162 909 692

EGENKAPITAL OG GJELD

Aksjekapital	14	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Fond for urealisert gevinst		67 438 696	75 980 025
Annen egenkapital		5 552 270	5 803 204
Sum opptjent egenkapital		72 990 966	81 783 229
Sum egenkapital		73 120 966	81 913 229
Utsatt skatt	8	19 608 698	22 164 671
Bankgjeld	11, 15	50 950 495	40 050 000
Sum langsiktig gjeld		70 559 193	62 214 671
Leverandørgjeld		28 726	346 183
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11, 15	578 424	2 260 629
Gjeld til konsernselskap og nærstående	10	4 645 673	14 036 460
Betalbar skatt	8	75 418	586 619
Forskudd fra kunder	16	1 648 500	1 551 900
Sum kortsiktig gjeld		6 976 741	18 781 791
Sum gjeld		77 535 933	80 996 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 656 899	162 909 692

Stavanger, 27.06.2024

Jørn Salvesen
Styrets leder



Hundvåg Øst AS

EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022 NGAAP	100 000	30 000	-	15 874 332	16 004 332
Virkning av prinsippendring ved overgang til forenklet IFRS			81 403 160		81 403 160
Egenkapital 01.01.2022 Forenklet IFRS	100 000	30 000	81 403 160	15 874 332	97 407 492
Årsresultat			(5 423 134)	3 407 311	(2 015 823)
Avgitt konsernbidrag etter skatt			-	(13 478 439)	(13 478 439)
Egenkapital 31.12.2022	100 000	30 000	75 980 025	5 803 204	81 913 229
Årsresultat			(8 541 329)	3 372 691	(5 168 638)
Avgitt konsernbidrag etter skatt			-	(3 623 625)	(3 623 625)
Egenkapital 31.12.2023	100 000	30 000	67 438 695	5 552 270	73 120 966

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		(6 627 146)	(2 584 387)
Verdiendring investeringseiendom	6	10 950 422	6 952 736
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	12	(34 609)	(21 451)
Leverandørgjeld		(317 458)	346 183
Annen kortsiktig gjeld og andre tidsavgreningsposter	16	(1 502 605)	732 146
Betalte skatter	8	(586 619)	(858 555)
Netto kontantstrøm fra driften		1 881 985	4 566 672
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Opptak av lån	15	50 950 495	-
Tilbakebetaling av lån	15	(41 850 000)	(1 800 000)
Endring mellomværende nærstående	10	(9 006 083)	(1 983 128)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		94 412	(3 783 128)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		1 976 398	783 545
Betalingsmidler per 1. januar		2 148 387	1 364 843
Betalingsmidler per 31. desember	13	4 124 785	2 148 387
Betalte renter		2 904 578	1 324 907



Hundvåg Øst AS

NOTER

Note 1 Generelt

Hundvåg Øst AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendommene i Dragabergveien.

Selskapets forretningskontor er i Stavanger kommune. Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor. Selskapet inngår i definisjonen av små foretak etter Regnskapsloven (RL) § 1-6, og utarbeider ikke årsberetning, jf. RL § 3-1.

Dette er konsernets første årsregnskap etter reglene om forenklet IFRS. Tidspunktet for overgang til måling etter IFRS var 1. januar 2022. Virkningen av overgang fra god regnskapsskikk til forenklet IFRS fremkommer av note 17.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle lånekostnader. Lånekostnader balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig, benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomsstypen som verdivurderes. Ved mindre endringer i eiendom og markedsforhold utføres verdsettelse alternativt av selskapets styre og ledelse.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig løpende reparasjon og vedlikehold kostnadsføres.

Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskuddsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer måles ved førstegangsinnregning til fakturert beløp på grunn av kort løpetid. Andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.



Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og endringer i utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen. I de tilfeller hvor egenkapitaltransaksjonen anses som en utdeling og kilden til utdelingen er tidligere resultater (opptjent kapital), skal skattekonskvensen av utdelingen resultatføres som skattekostnad i det året utdelingen blir regnskapsført.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Betaling av renter er klassifisert som en del av selskapets operasjonelle drift.

Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønnsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, brukes anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 6.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Fakturert leie for perioden	6 269 000	5 895 000
Sum	6 269 000	5 895 000

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Førstkommende år	6 462 000	6 076 000
Årene 2-5	25 848 000	24 304 000
Etter 5 år	35 541 000	39 494 000
Total fremtidig minimumsleie	67 851 000	69 874 000

Leietakere har en opsjon på å forlenge leieforholdet i to perioder, hver på 10 år ved leieforholdets opphør.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Offentlige avgifter	97 075	107 165
Forsikring	202 197	184 197
Vedlikehold	439 982	686 343
Sum kostnader eiendomsdrift	739 254	977 705

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisors godtgjørelse	42 131	39 375
Andre honorarer	225 000	150 000
Andre kostnader	15 692	4 289
Sum andre driftskostnader	282 823	193 664

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisjon	26 081	24 375
Teknisk bistand årsregnskap	8 025	7 500
Skatterådgiving, inkl teknisk bistand ligningspapirer	8 025	7 500
Sum	42 131	39 375

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapet ledelse.

Det er ingen ansatte i selskapet og dermed ingen lønnskostnader, og selskapet er således ikke pliktig til å ha OTP.



Note 6 Investerings eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Balanseført beløp 1. januar	126 110 289	133 063 025
Påkostninger	-	-
Verdiendring som er resultatført	(10 950 422)	(6 952 736)
Balanseført verdi 31. desember	115 159 867	126 110 289
Virkelig verdi iht. IFRS 13	115 159 867	126 110 289

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

Utleide investeringseiendommer er verdsatt per 31.12.2023 basert på netto leieinntekter og yield-vurderinger.

Yield-vurderingene er gjort av ledelsen og baserer seg på lokasjon, standard på bygg, leieforhold etc.

Det er i 2023 brukt en netto yield på 5,25% (2022: 4,5).

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til utleide investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2023 er verdi basert på netto leieinntekter og vurderinger av yield. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023 i fht nivåene som er lagt til grunn.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,5%	(5 234 540)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,5%	5 757 993

Note 7 Finansinntekter og -kostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Renteinntekter	1 985 344	1 194 571
Finansinntekter	1 985 344	1 194 571

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	2 908 991	1 549 853
Finansieringskostnader	2 908 991	1 549 853

Note 8 Skatt

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Skatt på årets skattepliktige inntekt	1 097 466	1 144 640
Endring i utsatt skatteforpliktelse	-2 555 974	-1 713 204
Årets skattekostnad	(1 458 508)	(568 564)

Årets resultat før skatt	(6 627 146)	(2 584 387)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(1 457 972)	(568 565)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Ikke-fradragsberettigede kostnader	109	2
Skattefrie inntekter	(645)	-
Årets skattekostnad	(1 458 508)	(568 564)

Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:

Investerings eiendom	86 459 867	97 410 289
Andre poster	2 670 572	3 338 216
Sum grunnlag utsatt skatt	89 130 439	100 748 505

Bokført utsatt skatt i balansen (22%)	19 608 697	22 164 671
--	-------------------	-------------------



Note 9 Andre langsiktige eiendeler

<i>Beløp i nok</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	31 140 503	34 453 880
Totalt andre langsiktige eiendeler	31 140 503	34 453 880

Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2023	2022
JKM Holding AS	Forvaltningshonorar	225 000	150 000
JKM Holding AS	Renteinntekter	1 942 000	1 193 000
JKM Holding AS	Langs. fordring	31 140 503	34 453 880
US Real Estate AS	Korts. Fordring	25 000	25 000
JKM Holding AS	Korts. gjeld	4 645 673	14 036 460

Note 11 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike typer av finansiell risiko. Disse beskrives kort i det følgende.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at virkelig verdi eller fremtidig kontantstrøm vil påvirkes av endringer i markedspriser.

Valutarisiko:

Selskapet er ikke direkte eksponert for endring i valutakurser.

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente.

Selskapet har ikke inngått sikringskontrakter knyttet til renterisiko.

Dersom renten hadde vært 1 % høyere gjennom hele året, ville rentekostnaden ha økt med kr. 464 002 (2022: kr. 427 500).

Dersom rentenivået hadde økt plutselig på balansedagen ville dette ikke gi en umiddelbar innvirkning på regnskapet.

Kreditrisiko

Kreditrisiko er risikoen for at en motpart ikke vil oppfylle sine avtalemessige forpliktelser som fører til tap.

Kreditrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter.

Det påhviler en teoretisk kreditrisiko knyttet til bankinnskudd, men denne anses uvesentlig.

Kreditrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerene betaler leie på forskudd. Det søkes også utleie til leietakere med høy kredittvurdering.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil ha vanskeligheter med å møte sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har en begrenset likviditetsrisiko. Selskapets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 70 %.

Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 10 årene.



Forfallstabell for avtale forpliktelse

31.12.23	Bankgjeld	Leverandør- gjeld	Kortsiktig konserngjeld	Sum
0-6 måneder	1 578 424	28 726	4 645 673	6 252 823
6-12 måneder	1 000 000	-	-	1 000 000
2-5 år	48 372 071	-	-	48 372 071
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	50 950 495	28 726	4 645 673	55 624 894

31.12.22	Bankgjeld	Leverandør- gjeld	Kortsiktig konserngjeld	Sum
0-6 måneder	1 360 629	346 183	14 036 460	15 743 272
6-12 måneder	900 000	-	-	900 000
2-5 år	40 050 000	-	-	40 050 000
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	42 310 629	346 183	14 036 460	56 693 272

Virkelig verdi

Tabellen nedenfor viser virkelig verdi sammenholdt med balanseført beløp for finansielle instrumenter etter kategori.

Eiendeler	2023		2022	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Lån til foretak i samme konsern	31 140 503	31 140 503	34 453 880	34 453 880
Andre kortsiktige fordringer	231 744	231 744	197 135	197 135
Kontanter og kontantekvivalenter	4 124 785	4 124 785	2 148 387	2 148 387
Total	35 497 032	35 497 032	36 799 403	36 799 403
Forpliktelse				
Rentebærende lån	51 528 919	51 528 919	42 310 629	42 310 629
Leverandørgjeld	28 726	28 726	346 183	346 183
Kortsiktig konserngjeld	4 645 673	4 645 673	14 036 460	14 036 460
Total	56 203 318	56 203 318	56 693 272	56 693 272

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer og leverandørgjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.

Note 12 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

Beløp i nok	2023	2022
Kortsiktig lån til nærstående selskap	25 000	25 000
Andre fordringer	206 744	172 135
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	231 744	197 135

Det henvises til note 11 for ytterligere informasjon om selskapets kredittrisiko.

Note 13 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	4 124 785	2 148 387
Sum betalingsmidler	4 124 785	2 148 387



Note 14 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 100 aksjer a kr. 1 000

Selskapet aksjonærer er:	Eierandel
JKM Holding AS	100 %
Totalt	100 %

Samtlige styremedlemmer eier indirekte aksjer i selskapet gjennom JKM Holding AS.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

	Rente	Løpetid	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR+ margin	2028	51 528 919	42 310 629
Totalt			51 528 919	42 310 629
Klassifisert som kortsiktig			578 424	2 260 629
Klassifisert som langsiktig			50 950 495	40 050 000

Gjeld til kredittinstitusjon er til flytende NIBOR-rente pluss margin.

Lånet er sikret med pant i selskapets eiendom.

Note 16 Forskudd fra kunder

	2023	2022
Forskudd fra kunder	1 648 500	1 551 900
Sum annen kortsiktig gjeld	1 648 500	1 551 900

Note 17 Virkninger av overgang fra N GAAP til Forenklet IFRS

Denne noten forklarer hvordan overgangen fra N GAAP til Forenklet IFRS påvirket konsernets egenkapital per 1.1.2022 og 31.12.2022, i tillegg til resultat og utvidet resultat for året som ble avsluttet 31.12.2022.

Avstemming av egenkapital:

	Fotnote	31.12.2022	01.01.2022
Egenkapital under N GAAP		6 933 204	16 004 332
Investerings eiendom til virkelig verdi	A	97 410 289	104 363 025
Reversering av avskrivninger	B		
Skattevirkning av justeringene		(21 430 264)	(22 959 866)
Sum endringer		75 980 025	81 403 160
Egenkapital etter Forenklet IFRS		82 913 229	97 407 492



Avstemming av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2022	2022
		Resultat	Utvidet resultat
Som omarbeidet under N GAAP		3 407 311	
Verdiendring investeringseiendom	A	(6 952 736)	
Reversering av avskrivninger	B	-	
Skattevirkning av justeringene		1 529 602	
Som rapportert etter Forenklet IFRS		(2 015 823)	-

Forklaring på forskjellene:

- A. Konsernet har innarbeidet IAS 40 "Investeringseiendom" og har valgt å måle investeringseiendom til virkelig verdi. Investeringseiendom ble verdsatt til virkelig verdi for datoen ved overgangen 1.1.2022. Endringer i verdi i etterfølgende perioder blir resultatført.
- B. Når måling til virkelig verdi er valgt, blir ikke investeringseiendom avskrevet. Avskrivningen ført under N GAAP i 2022 har blitt reversert.

Avstemming av balansen:

Reklassifisering av og endringer av postene i balansen er vist i tabellen under:

01.01.2022	N GAAP	Re- klassifisering	Måle- endring	Forenklet IFRS	Fotnote
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringseiendom		28 700 000	97 410 289	126 110 289	A, B
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	28 700 000	(28 700 000)			A
Sum eiendeler	28 700 000	-	97 410 289	126 110 289	

Forklaringer:

- A. Tomter, bygninger og annen fast eiendom er i sin helhet reklassifisert til investeringseiendom.
- B. Avskrivninger i henhold til N GAAP ble reversert og er inkludert i omarbeiding av balanseført verdi av investeringseiendom.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap HØ

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Jørn	BANKID_MOBILE	2024-06-27 15:52

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.



Til generalforsamlingen i Hundvåg Øst AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hundvåg Øst AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 27. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning HØ

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2024-06-27 17:47

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.