



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 207 188  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Elveveien 38  
3262 LARVIK

### 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: Atle Fredheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

### 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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	2	1 114 901	1 093 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 114 901</b>	<b>1 093 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	4	365 832	365 832
Other expenses	3	64 261	41 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 093</b>	<b>407 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>684 808</b>	<b>685 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 528	123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 528</b>	<b>123</b>
Annen rentekostnad		384 406	387 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>384 406</b>	<b>387 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 878</b>	<b>-387 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>319 930</b>	<b>298 184</b>
Income tax expense	5	70 385	65 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity	7	249 545	232 583
Transferred from other equity	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	4	8 065 693	8 431 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	6	250 085	2 439 742
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	7	1 179 305	929 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 179 305</b>	<b>929 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 279 305</b>	<b>1 029 760</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	62 829	82 116
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>62 829</b>	<b>82 116</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	6	6 800 000	9 607 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 800 000</b>	<b>9 607 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 862 829</b>	<b>9 690 029</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 926	9 375
Tax payable	5	89 652	81 222
Public duties payable		43 651	43 673
Other current liabilities	6	14 416	17 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 645</b>	<b>151 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 036 474</b>	<b>9 841 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 566149

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 207 188  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS  
Forretningsadresse: Elveveien 38  
3262 LARVIK

#### 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: Atle Fredheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2023

#### 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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Revenue	2	1 114 901	1 093 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 114 901</b>	<b>1 093 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Depreciation and amortisation expenses	4	365 832	365 832
Other expenses	3	64 261	41 948
<b>Sum kostnader</b>		<b>430 093</b>	<b>407 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>684 808</b>	<b>685 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 528	123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 528</b>	<b>123</b>
Annen rentekostnad		384 406	387 199
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>384 406</b>	<b>387 199</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 878</b>	<b>-387 075</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Income tax expense	5	70 385	65 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Other equity	7	249 545	232 583
Transferred from other equity	7		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Buildings and land	4	8 065 693	8 431 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	6	250 085	2 439 742
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	7	1 179 305	929 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 179 305</b>	<b>929 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 279 305</b>	<b>1 029 760</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	62 829	82 116
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>62 829</b>	<b>82 116</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Other non-current liabilities	6	6 800 000	9 607 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 800 000</b>	<b>9 607 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 862 829</b>	<b>9 690 029</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 926	9 375
Tax payable	5	89 652	81 222
Public duties payable		43 651	43 673
Other current liabilities	6	14 416	17 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 645</b>	<b>151 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 036 474</b>	<b>9 841 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>



Organisasjonsnr: 912 207 188  
ELVEVEIEN 38 REAL ESTATE 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.



## Resultatregnskap

### Elveveien 38 Real Estate AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekt	2	1 114 901	1 093 040
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 114 901</b>	<b>1 093 040</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	365 832	365 832
Annen driftskostnad	3	64 261	41 948
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>430 093</b>	<b>407 780</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>684 808</b>	<b>685 260</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 528	123
Annen rentekostnad		384 406	387 199
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-364 878</b>	<b>-387 075</b>
Resultat før skattekostnad		319 930	298 184
Skattekostnad på resultat	5	70 385	65 601
<b>Resultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	7	249 545	232 583
<b>Sum overføringer</b>		<b>249 545</b>	<b>232 583</b>

Penneo Dokumentnøkkel: DWZSA-68YSB-C15X5-FOCHH-2AFZP-KVU03



## Balanse

### Elveveien 38 Real Estate AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	8 065 693	8 431 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 065 693</b>	<b>8 431 525</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	250 085	2 439 742
<b>Sum fordringer</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>250 085</b>	<b>2 439 742</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>

Penneo Dokumentnøkkel: DWZSA-68YSB-C15X5-FOCHH-2AFZP-KVU03



## Balanse

### Elveveien 38 Real Estate AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	1 179 305	929 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 179 305</b>	<b>929 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 279 305</b>	<b>1 029 760</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	62 829	82 116
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6	6 800 000	9 607 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 800 000</b>	<b>9 607 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		25 926	9 375
Betalbar skatt	5	89 652	81 222
Skyldig offentlige avgifter		43 651	43 673
Annen kortsiktig gjeld	6	14 416	17 209
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 645</b>	<b>151 479</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 036 474</b>	<b>9 841 507</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>8 315 778</b>	<b>10 871 267</b>

Larvik, 23.06.2023  
Styret i Elveveien 38 Real Estate AS

Ole Jacob Røed  
styreleder/daglig leder

Robin Nicholas Hillman  
styremedlem

Gilles Yves Pladeau  
styremedlem



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2022

### Noter

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjeloven, regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende per 31. desember 2022.

#### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet består av å eie og leie ut fast eiendom.

#### Husleieinntekter

Husleieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2022

### Noter

#### Konsolidering

Selskapet inngår i konsern som avgir konsernregnskap. Morselskap som avgir konsernregnskapet er Dana Sac Norway AS med forretningsadresse Elveveien 38, 3262 Larvik. Konsernregnskapet kan fås utlevert på morselskapets forretningsadresse.

#### Note 2 - Nærstående parter

Selskapet leier ut lokaler til morselskapet Dana SAC Norway AS. I 2022 utgjør leieinntektene kr. 1 114 901.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til daglig leder eller styrets leder. Det er ikke ytt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder eller leder av styret.

<b>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</b>	<b>2022</b>
Lovpålagt revisjon	14 000
Teknisk bistand ved utarbeidelse av årsregnskap og skattemelding	12 000
Andre tjenester	2 600
<b>Sum</b>	<b>28 600</b>

Beløpene er eksklusive merverdiavgift.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2022

### Noter

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 200 000	9 145 748	11 345 748
Tilgang/ avganger	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	2 200 000	9 145 748	11 345 748
Akk.avskrivning 31.12.	0	-3 280 055	-3 280 055
Balanseført pr. 31.12.	2 200 000	5 865 693	8 065 693
Årets avskrivninger	0	365 832	365 832
Økonomisk levetid		25 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

**Elveveien 38 Real Estate AS**  
**Regnskap 2022****Noter****Note 5 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	70 385	65 601
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>70 385</b>	<b>65 601</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	319 930	298 184
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	87 669	71 005
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>407 598</b>	<b>369 190</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	89 652	81 222
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>89 652</b>	<b>81 222</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	285 587	373 256	87 669
<b>Sum</b>	<b>285 587</b>	<b>373 256</b>	<b>87 669</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>285 587</b>	<b>373 256</b>	<b>87 669</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>62 829</b>	<b>82 116</b>	<b>19 287</b>

**Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**

<b>Gjeld</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Påløpte renter på lån, kortsiktig gjeld	14 416	17 209
Øvrig langsiktig gjeld	6 800 000	9 607 913
<b>Sum</b>	<b>6 814 416</b>	<b>9 625 121</b>

Selskapet har lån til DANA SAC Norway AS. Lånet skal etter låneavtale innfris innen 15.12.2032 med mindre partene avtaler annet tidspunkt. Rente er avtalt til 4,77 % p.a.

**Konsernkonto:**

Selskapet inngår i en konsernkontoordning. Bankinnskudd som knytter seg til denne ordningen på kr. 204 631 er klassifisert som andre kortsiktige fordringer i regnskapet for 2022.



## Elveveien 38 Real Estate AS Regnskap 2022

### Noter

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	929 760	1 029 760
Årsresultat		249 545	249 545
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>1 179 305</b>	<b>1 279 305</b>

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Dana Sac Norway AS	85	85 %	85 %
Ole Jacob Røed	15	15 %	15 %
Sum	100	100 %	100 %

Styrets leder og daglig leder Ole Jacob Røed har indirekte og direkte eierandeler i Dana Sac Norway AS.

Penneo Dokumentnøkkel: DWZSA-68YSB-C15X5-FOCHH-2AFZP-KVU03



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Ole Jacob Røed

Daglig leder

On behalf of: Dana Sac Norway AS

Serial number: 9578-5999-4-1889602

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-06-23 06:24:05 UTC



## Ole Jacob Røed

Styreleder

On behalf of: Dana Sac Norway AS

Serial number: 9578-5999-4-1889602

IP: 81.167.xxx.xxx

2023-06-23 06:24:05 UTC



## Robin Nicholas Hillman

Styremedlem

On behalf of: Dana Sac Norway AS

Serial number: robin.hillman@dana.com

IP: 86.174.xxx.xxx

2023-06-26 07:56:55 UTC

RNHillman

## Gilles Yves Pladeau

Styremedlem

On behalf of: Dana Sac Norway AS

Serial number: gilles.pladeau@dana.com

IP: 208.127.xxx.xxx

2023-06-26 13:28:21 UTC

PLADEAU Gilles

Penneo document key: DWZSA-68Y5B-C15X5-FOCHH-2AFZP-KVU03

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elveveien 38 Real Estate AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveveien 38 Real Estate AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: H7ZV5-4XBKG-L8YAT-PM8PP-SPVJK-2XJ4V



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Larvik, 27. juni 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H7ZV5-4XBKG-L8YAT-PN8PP-SPVJK-2XJ4V



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Thomas Alfheim

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1282395

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-27 12:05:33 UTC



## Thomas Alfheim

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1282395

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-27 12:05:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H7ZV5-4XBKG-L8YAT-PN8PP-SPVJK-ZXJ4V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>