



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 598 977  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PER HAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Mjåvannsvegen 7  
4628 KRISTIANSAND S

### 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: Deloitte AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023              | 2022             |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                  |
| Leieinntekter                                 | 2    | 2 516 837         | 2 520 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>2 516 837</b>  | <b>2 520 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 76 196            | 85 068           |
| Verdiregulering av investeringseiendom        | 3    | 3 366 078         |                  |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 422 735           | 518 971          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>3 865 008</b>  | <b>604 039</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-1 348 171</b> | <b>1 915 961</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                            |      | 2 445             | 2 447            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>2 445</b>      | <b>2 447</b>     |
| Annen rentekostnad                            | 2    | 525 961           | 363 868          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>525 961</b>    | <b>363 868</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-523 516</b>   | <b>-361 421</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-1 871 687</b> | <b>1 554 540</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 5    | -411 303          | 341 999          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                  |
| Avsatt til fond for urealisert gevinst        | 6    |                   |                  |
| Overført fra fond for urealisert gevinst      |      | -2 591 675        |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                  | 6    | 1 131 291         | 1 212 541        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | -1 460 384  | 1 212 541   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                         | Note | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                  | 5    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                   |                   |
| Investeringseiendom                                  | 3, 7 | 38 000 000        | 41 100 499        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 3    | 287 365           | 363 561           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                         |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                      | 2    |                   | 262 500           |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 51 047            | 31 017            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>51 047</b>     | <b>293 517</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                         |      | 1 252 180         | 2 057 858         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>1 252 180</b>  | <b>2 057 858</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>1 303 227</b>  | <b>2 351 375</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                          |      |                   |                   |
| Selskapskapital (125 aksjer á kr 1 000 )             | 6, 8 | 125 000           | 125 000           |
| Overkurs                                             | 6    | 475 817           | 475 817           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                      |      | <b>600 817</b>    | <b>600 817</b>    |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Fond for urealisert gevinst              | 6    | 14 654 474        | 17 246 149        |
| Annen egenkapital                        | 6    | 9 595 354         | 8 464 063         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>24 249 829</b> | <b>25 710 212</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>24 850 646</b> | <b>26 311 029</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 5    | 6 419 578         | 7 036 089         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>6 419 578</b>  | <b>7 036 089</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7    | 8 000 000         | 9 000 000         |
| Annen langsiktig gjeld                   | 2, 7 | 25 674            | 534 242           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 025 674</b>  | <b>9 534 242</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>14 445 252</b> | <b>16 570 331</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 21 183            | 5 953             |
| Betalbar skatt                           | 5    | 205 208           | 176 810           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 68 303            | 84 645            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 2    |                   | 666 667           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>294 694</b>    | <b>934 075</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>14 739 946</b> | <b>17 504 406</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 610154

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 598 977  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PER HAGEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Mjåvannsvegen 7  
4628 KRISTIANSAND S

#### 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: Deloitte AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2024

#### 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 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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 980 598 977  
PER HAGEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                           | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                              |             |                   |                  |
| Leieinntekter                                 | 2           | 2 516 837         | 2 520 000        |
| <b>Sum inntekter</b>                          |             | <b>2 516 837</b>  | <b>2 520 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                              |             |                   |                  |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3           | 76 196            | 85 068           |
| Verdiregulering av investeringseiendom        | 3           | 3 366 078         |                  |
| Annen driftskostnad                           | 4           | 422 735           | 518 971          |
| <b>Sum kostnader</b>                          |             | <b>3 865 008</b>  | <b>604 039</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                         |             | <b>-1 348 171</b> | <b>1 915 961</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                            |             | 2 445             | 2 447            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |             | <b>2 445</b>      | <b>2 447</b>     |
| Annen rentekostnad                            | 2           | 525 961           | 363 868          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |             | <b>525 961</b>    | <b>363 868</b>   |
| <b>Netto finans</b>                           |             | <b>-523 516</b>   | <b>-361 421</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |             | <b>-1 871 687</b> | <b>1 554 540</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 5           | -411 303          | 341 999          |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |             | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            |             | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |             | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |             | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |             |                   |                  |
| Avsatt til fond for urealisert gevinst        | 6           |                   |                  |
| Overført fra fond for urealisert gevinst      |             | -2 591 675        |                  |
| Avsatt til annen egenkapital                  | 6           | 1 131 291         | 1 212 541        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |             | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |



Organisasjonsnr: 980 598 977  
PER HAGEN EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                          | Note | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                         |      |                   |                   |
| Utsatt skattefordel                                   | 5    |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Investerings eiendom                                  | 3, 7 | 38 000 000        | 41 100 499        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o. l. | 3    | 287 365           | 363 561           |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                        |      | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                              |      | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                          |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                                     |      |                   |                   |
| Kundefordringer                                       | 2    |                   | 262 500           |
| Andre kortsiktige fordringer                          |      | 51 047            | 31 017            |
| <b>Sum fordringer</b>                                 |      | <b>51 047</b>     | <b>293 517</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>            |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o. l.                         |      | 1 252 180         | 2 057 858         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>        |      | <b>1 252 180</b>  | <b>2 057 858</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                               |      | <b>1 303 227</b>  | <b>2 351 375</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                  |      | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                    |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                           |      |                   |                   |
| Selskapskapital (125 aksjer á kr 1 000 )              | 6, 8 | 125 000           | 125 000           |
| Overkurs                                              | 6    | 475 817           | 475 817           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                       |      | <b>600 817</b>    | <b>600 817</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                           |      |                   |                   |
| Fond for urealisert gevinst                           | 6    | 14 654 474        | 17 246 149        |
| Annen egenkapital                                     | 6    | 9 595 354         | 8 464 063         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                       |      | <b>24 249 829</b> | <b>25 710 212</b> |



|                                          |      |                   |                   |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>24 850 646</b> | <b>26 311 029</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                             | 5    | 6 419 578         | 7 036 089         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>6 419 578</b>  | <b>7 036 089</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7    | 8 000 000         | 9 000 000         |
| Annen langsiktig gjeld                   | 2, 7 | 25 674            | 534 242           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 025 674</b>  | <b>9 534 242</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>14 445 252</b> | <b>16 570 331</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 7    |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 21 183            | 5 953             |
| Betalbar skatt                           | 5    | 205 208           | 176 810           |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 68 303            | 84 645            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 2    |                   | 666 667           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>294 694</b>    | <b>934 075</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>14 739 946</b> | <b>17 504 406</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |



Organisasjonsnr: 980 598 977  
PER HAGEN EIENDOM 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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Markensgate 32, 2. etasje  
NO-4612 Kristiansand  
Norway

+47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Per Hagen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Per Hagen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, kontantstrømpstilling 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 årsregnskapet, 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Per Hagen Eiendom AS

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 modifierer 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.

Kristiansand, 2. juli 2024  
Deloitte AS

**Kenneth Myrhaug**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Per Hagen Eiendom AS revisjonsberetning 2023

Name

**Myrhaug, Kenneth**

Date

**2024-07-02**

Identification

 bankID Myrhaug, Kenneth  
FR MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# Årsregnskap

**Per Hagen Eiendom AS**

980 598 977

2023



## Per Hagen Eiendom AS

## Resultatregnskap

| NOTE | DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER          | 2023              | 2022             |
|------|--------------------------------------------|-------------------|------------------|
| 2    | Leieinntekter                              | 2 516 837         | 2 520 000        |
|      | <b>Sum driftsinntekter</b>                 | <b>2 516 837</b>  | <b>2 520 000</b> |
| 3    | Verdiregulering av investeringseiendom     | -3 366 078        | 0                |
| 3    | Avskrivning på varige driftsmidler         | -76 196           | -85 068          |
| 4    | Annen driftskostnad                        | -422 735          | -518 971         |
|      | <b>Sum driftskostnader</b>                 | <b>3 865 008</b>  | <b>604 039</b>   |
|      | <b>Driftsresultat</b>                      | <b>-1 348 171</b> | <b>1 915 961</b> |
|      | <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>   |                   |                  |
|      | Annen renteinntekt                         | 2 445             | 2 447            |
| 2    | Annen rentekostnad                         | -525 961          | -363 868         |
|      | <b>Netto finansresultat</b>                | <b>-523 516</b>   | <b>-361 421</b>  |
|      | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b> | <b>-1 871 687</b> | <b>1 554 540</b> |
| 5    | Skattekostnad på resultat                  | 411 303           | -341 999         |
|      | <b>ARSRESULTAT</b>                         | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |
|      | <b>OVERFØRINGER</b>                        |                   |                  |
| 6    | Avsatt til annen egenkapital               | 1 131 291         | 1 212 541        |
|      | Overført fra fond for urealisert gevinst   | -2 591 675        | 0                |
|      | <b>Sum overføringer</b>                    | <b>-1 460 384</b> | <b>1 212 541</b> |



## Per Hagen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

| NOTE | EIENDELER                                            | 2023              | 2022              |
|------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Anleggsmidler</b>                                 |                   |                   |
|      | <b>Varige driftsmidler</b>                           |                   |                   |
| 3, 7 | Investeringseiendom                                  | 38 000 000        | 41 100 499        |
| 3    | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 287 365           | 363 561           |
|      | <b>Sum varige driftsmidler</b>                       | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
|      | <b>Sum anleggsmidler</b>                             | <b>38 287 365</b> | <b>41 464 060</b> |
|      | <b>Omløpsmidler</b>                                  |                   |                   |
|      | <b>Fordringer</b>                                    |                   |                   |
| 2    | Kundefordringer                                      | 0                 | 262 500           |
|      | Andre kortsiktige fordringer                         | 51 047            | 31 017            |
|      | <b>Sum fordringer</b>                                | <b>51 047</b>     | <b>293 517</b>    |
|      | <b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>                  | <b>1 252 180</b>  | <b>2 057 858</b>  |
|      | <b>Sum omløpsmidler</b>                              | <b>1 303 227</b>  | <b>2 351 375</b>  |
|      | <b>SUM EIENDELER</b>                                 | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |



## Per Hagen Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

| NOTE | EGENKAPITAL OG GJELD                     | 2023              | 2022              |
|------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
|      | <b>Innskutt egenkapital</b>              |                   |                   |
| 6, 8 | Selskapskapital (125 aksjer á kr 1 000 ) | 125 000           | 125 000           |
| 6    | Overkurs                                 | 475 817           | 475 817           |
|      | <b>Sum innskutt egenkapital</b>          | <b>600 817</b>    | <b>600 817</b>    |
|      | <b>Opptjent egenkapital</b>              |                   |                   |
| 6    | Fond for urealisert gevinst              | 14 654 474        | 17 246 149        |
| 6    | Annen egenkapital                        | 9 595 354         | 8 464 063         |
|      | <b>Sum opptjent egenkapital</b>          | <b>24 249 829</b> | <b>25 710 212</b> |
|      | <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>24 850 646</b> | <b>26 311 029</b> |
|      | <b>Gjeld</b>                             |                   |                   |
|      | <b>Avsetning for forpliktelser</b>       |                   |                   |
| 5    | Utsatt skatt                             | 6 419 578         | 7 036 089         |
|      | <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> | <b>6 419 578</b>  | <b>7 036 089</b>  |
|      | <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |                   |                   |
| 7    | Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8 000 000         | 9 000 000         |
| 2, 7 | Annen langsiktig gjeld                   | 25 674            | 534 242           |
|      | <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>8 025 674</b>  | <b>9 534 242</b>  |
|      | <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |                   |                   |
|      | Leverandørgjeld                          | 21 183            | 5 953             |
| 5    | Betalbar skatt                           | 205 208           | 176 810           |
|      | Skyldige offentlige avgifter             | 68 303            | 84 645            |
| 2    | Annen kortsiktig gjeld                   | 0                 | 666 667           |
|      | <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>294 694</b>    | <b>934 075</b>    |
|      | <b>Sum gjeld</b>                         | <b>14 739 946</b> | <b>17 504 406</b> |
|      | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          | <b>39 590 592</b> | <b>43 815 435</b> |

Kristiansand, 27.06.2024

\_\_\_\_\_  
Martin Hagen  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Alf Jakob Aabel  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Frustøl  
styremedlem



## Per Hagen Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

| <b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>      | <b>2023</b>       | <b>2022</b>      |
|------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                        | -1 871 687        | 1 554 540        |
| Periodens betalte skatt                                    | -176 810          | 0                |
| Ordinære avskrivninger                                     | 76 196            | 85 068           |
| Verdiregulering uten kontanteffekt                         | 3 366 078         | 0                |
| Endring i kundefordringer                                  | 262 500           | -137 500         |
| Endring i leverandørgjeld                                  | 15 230            | 668              |
| Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter         | -36 372           | -791 027         |
| <b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> | <b>1 635 135</b>  | <b>711 749</b>   |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>        |                   |                  |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler               | -265 578          | -133 568         |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>      | <b>-265 578</b>   | <b>-133 568</b>  |
| <b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>       |                   |                  |
| Endring av langsiktig gjeld                                | -1 508 568        | 9 024 048        |
| Endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner        | 0                 | -7 544 371       |
| Endring mellomværende med nærstående                       | -666 667          | 0                |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>     | <b>-2 175 235</b> | <b>1 479 677</b> |
| Netto endring i bankinnskudd og kontanter                  | -805 678          | 2 057 858        |
| Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr 01.01.          | 2 057 858         | 0                |
| <b>Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr 31.12.</b>   | <b>1 252 180</b>  | <b>2 057 858</b> |



## Per Hagen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er fra 2021 anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 ved utarbeidelsen av regnskapet. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskaplovens kapittel 6 og 7.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler med unntak av investeringseiendom vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Verdsettelsen for 2023 er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked.

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



## Per Hagen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 2 Mellomværende med nærstående

|              | Kundefordringer |                |
|--------------|-----------------|----------------|
|              | 2023            | 2022           |
| Per Hagen AS | 0               | 262 500        |
| <b>Sum</b>   | <b>0</b>        | <b>262 500</b> |

  

|                | Annen kortsiktig gjeld |                | Annen langsiktig gjeld |                |
|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|                | 2023                   | 2022           | 2023                   | 2022           |
| Per Hagen AS   | 0                      | 0              | 25 674                 | 534 242        |
| G.H. Invest AS | 0                      | 666 667        | 0                      | 0              |
| <b>Sum</b>     | <b>0</b>               | <b>666 667</b> | <b>25 674</b>          | <b>534 242</b> |

Langsiktig lån er renteberegnet med kr. 21 150 i 2023.  
Kortsiktig mellomværende er ikke renteberegnet i 2023.

Per Hagen Eiendom AS leier ut lokaler til Per Hagen AS, et selskap eiet av aksjonærene i Per Hagen Eiendom AS.

| <b>Oversikt transaksjoner med Per Hagen AS</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Leieinntekt Per Hagen AS                       | 2 516 837   | 2 520 000   |

#### Note 3 Varige driftsmidler

|                                     | Driftsløsøre,<br>inventar o.l. | Sum varige<br>driftsmidler |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2023         | 731 774                        | 731 774                    |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>  | <b>731 774</b>                 | <b>731 774</b>             |
| Akk. avskrivninger 31.12.2023       | 444 409                        | 444 409                    |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2023</b> | <b>287 365</b>                 | <b>287 365</b>             |
| Årets avskrivninger                 | 76 196                         | 76 196                     |
| Årets verdjustering                 | 0                              | 0                          |
| Økonomisk levetid                   | 5 år                           |                            |
| Avskrivningsplan                    | Lineær                         |                            |



## Per Hagen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

| <b>Investeringseiendom</b>       | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inngående balanse 01.01          | 41 100 499        | 41 000 000        |
| Tilgang ved kjøp                 | 265 579           | 100 499           |
| Verdiendring som er resultatført | -3 366 078        | 0                 |
| <b>Utgående balanse 31.12</b>    | <b>38 000 000</b> | <b>41 100 499</b> |

Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note 1.

#### Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023

| <b>Forutsetning</b>                     | <b>Endring i forutsetning</b> | <b>Endring i virkelig verdi</b> |
|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Endring i diskonteringsrente/exit yield | +0,25%                        | -1 060 000                      |
| Endring i diskonteringsrente/exit yield | -0,25 %                       | 1 579 000                       |

#### Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til daglig leder og selskapets styre.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjeeiere eller ledende personer.

| <b>Honorar til revisor eks. mva utgjør:</b> | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                                    | 16 294        | 15 000        |
| Annen revisjonsrelatert bistand             | 39 450        | 75 250        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>55 744</b> | <b>90 250</b> |



## Per Hagen Eiendom AS

## Noter til regnskapet 2023

## Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:           | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt                                 | 205 208           | 176 810           |
| Endring i utsatt skatt                         | -616 511          | 165 189           |
| <b>Sum skattekostnad</b>                       | <b>-411 303</b>   | <b>341 999</b>    |
| <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>      |                   |                   |
| Resultat før skattekostnad                     | -1 871 687        | 1 554 540         |
| Permanente forskjeller                         | 2 124             | 0                 |
| Endring i midlertidige forskjeller             | 2 802 325         | -579 411          |
| Anvendelse av fremførbart underskudd           | 0                 | -171 450          |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                    | <b>932 762</b>    | <b>803 679</b>    |
| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b> |                   |                   |
| Anleggsmidler                                  | 29 179 898        | 31 982 225        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>29 179 898</b> | <b>31 982 225</b> |
| Utsatt skatt / skattefordel                    | 6 419 578         | 7 036 089         |

## Note 6 Egenkapital

|                | Aksjekapital | Overkurs | Fond for urealisert gevinst | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------|--------------|----------|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr 01.01.2023  | 125 000      | 475 817  | 17 246 149                  | 8 464 063         | 26 311 029      |
| Årets resultat | 0            | 0        | -2 591 675                  | 1 131 291         | -1 460 384      |
| Pr 31.12.2023  | 125 000      | 475 817  | 14 654 474                  | 9 595 354         | 24 850 645      |

## Note 7 Pantstillelser og garantier

| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | 2023              | 2022              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassekreditt                                  |                   | 0                 |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner     | 8 000 000         | 9 000 000         |
| Gjeld til Per Hagen AS                        | 25 674            | 534 242           |
| <b>Sum</b>                                    | <b>8 025 674</b>  | <b>9 534 242</b>  |
| <b>Bokført verdi av pantsikrede eiendeler</b> |                   |                   |
| Investeringseiendom                           | 38 000 000        | 41 000 000        |
| <b>Sum</b>                                    | <b>38 000 000</b> | <b>41 000 000</b> |



## Per Hagen Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Per Hagen Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

|                 | Antall | Pålydende    | Bokført        |
|-----------------|--------|--------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 125    | 1 000        | 125 000        |
| <b>Sum</b>      |        | <b>1 000</b> | <b>125 000</b> |

#### Eierstruktur

|                             | Antall     | Eierandel    | Stemmeandel  |
|-----------------------------|------------|--------------|--------------|
| M. H. Invest AS             | 50         | 40 %         | 40 %         |
| G. H. Invest AS             | 50         | 40 %         | 40 %         |
| A. J. A. Invest AS          | 25         | 20 %         | 20 %         |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>125</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

\* Aksjene i M. H Invest AS eies av Martin Hagen (styreleder) og aksjene i A. J. A. Invest AS eies av Alf. J. Aabel (styremedlem).



## Per Hagen Eiendom AS årsregnskap 2023

| Name          | Date       | Name           | Date       |
|---------------|------------|----------------|------------|
| Hagen, Martin | 2024-06-27 | Frustøl, Svein | 2024-07-02 |

Identification

 bankID™ Hagen, Martin

Identification

 bankID™ Frustøl, Svein

| Name             | Date       |
|------------------|------------|
| Aabel, Alf Jakob | 2024-06-30 |

Identification

 bankID™ Aabel, Alf Jakob



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))