



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 928 011 186                               |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                              |
| Foretaksnavn:        | ALBJERK PROPERTY AS                       |
| Forretningsadresse:  | Ingeniør Rybergs gate 100<br>3027 DRAMMEN |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern:     | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Ja                                 |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |                 |
|--|-----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Herta Pettersen |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 31.05.2024      |

### 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, 10.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Annen driftskostnad  |      | 100 161           | 105 824           |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>100 161</b>    | <b>105 824</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-100 161</b>   | <b>-105 824</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 13 236 197        | 10 234 349        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 8 737 434         | 1 168 795         |
| Annen finansinntekt  |      | 71 768            |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>22 045 399</b> | <b>11 403 144</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        |      | 3 529 260         | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 122 970           | 993 099           |
| Annen rentekostnad   |      |                   | 1 079 391         |
| Annen finanskostnad  |      | 13 822 268        |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>17 474 498</b> | <b>2 072 490</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>4 570 901</b>  | <b>9 330 654</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>4 470 740</b>  | <b>9 224 830</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 0                 | 389 257           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 7    | 4 470 740         | 8 835 573         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 9    | 119 197 303        | 126 846 563        |
| Lån til foretak i samme konsern                | 10   | 145 245 925        | 184 417 897        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>264 443 228</b> | <b>311 264 460</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>264 443 228</b> | <b>311 264 460</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre fordringer                               | 0    | 3 795 333          | 7 300              |
| Konsernfordringer                              | 10   | 17 546 673         | 6 916 922          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>21 342 006</b>  | <b>6 924 222</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 1 721 671          | 881 655            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 721 671</b>   | <b>881 655</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>23 063 677</b>  | <b>7 805 877</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>287 506 905</b> | <b>319 070 337</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 7,11 | 120 000            | 120 000            |
| Overkurs                                       | 112  | 24 999 123         | 24 999 123         |
|  | 446  |                    |                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>25 119 123</b>  | <b>25 119 123</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023               | 2022               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 11   | 13 306 314         | 8 835 573          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>13 306 314</b>  | <b>8 835 573</b>   |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>38 425 437</b>  | <b>33 954 696</b>  |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 240 700 000        | 240 700 000        |
| Langsiktig konserngjeld           | 10   | 3 267 977          | 17 787 150         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8    | 77 486             | 25 549 099         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 5 036 005          | 1 079 391          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>5 113 491</b>   | <b>26 628 490</b>  |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>249 081 468</b> | <b>285 115 640</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>287 506 905</b> | <b>319 070 336</b> |



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023               | 2022              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Salgsinntekt   | 2,3  | 30 243 880         | 28 417 852        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>30 243 880</b>  | <b>28 417 852</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Lønnskostnad   | 3,4  | 34 230             | 119 805           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 7 638 476          | 7 656 768         |
| Annen driftskostnad  | 3    | 631 550            | 865 919           |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>8 304 256</b>   | <b>8 642 492</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>21 939 624</b>  | <b>19 775 360</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |      | 2 333 315          | 1 124 500         |
| Annen renteinntekt   |      |                    | 659 829           |
| Annen finansinntekt  |      | 811 099            | 28 935            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>3 144 414</b>   | <b>1 813 264</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |      | 405 429            | 517 232           |
| Annen rentekostnad   |      |                    | 8 686 095         |
| Annen finanskostnad  |      | 13 839 696         |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>14 245 125</b>  | <b>9 203 327</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-11 100 711</b> | <b>-7 390 063</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>10 838 913</b>  | <b>12 385 297</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6    | 2 467 379          | 2 809 325         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>8 371 534</b>   | <b>9 575 972</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>8 371 534</b>   | <b>9 575 972</b>  |
| Minoritetsinteresser   |      | 8 371 534          | 9 575 972         |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                |      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 5,8  | 226 827 031        | 234 465 507        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>226 827 031</b> | <b>234 465 507</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                | 10   | 37 020 032         | 56 087 083         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>37 020 032</b>  | <b>56 087 083</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>263 847 063</b> | <b>290 552 590</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 701 216            | 0                  |
| Andre fordringer                               |      | 7 665 912          | 3 712 630          |
| Konsernfordringer                              | 10   | 6 121 756          | 5 042 987          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>14 488 884</b>  | <b>8 755 617</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 24 457 885         | 23 901 404         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>24 457 885</b>  | <b>23 901 404</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>38 946 769</b>  | <b>32 657 021</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>302 793 832</b> | <b>323 209 611</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                             | 7,11        | 120 000            | 120 000            |
| Overkurs                                 | 11          | 24 999 123         | 24 999 123         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>25 119 123</b>  | <b>25 119 123</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 11          | 1 446 809          | -6 924 726         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>1 446 809</b>   | <b>-6 924 726</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |             | <b>26 565 932</b>  | <b>18 194 397</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 6           | 18 256 971         | 18 510 272         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>18 256 971</b>  | <b>18 510 272</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8           | 240 700 000        | 240 700 000        |
| Langsiktig konserngjeld                  | 10          | 3 267 977          | 17 787 150         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>262 224 948</b> | <b>276 997 422</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 9 593              | 599 748            |
| Betalbar skatt                           | 6           | 2 720 681          | 2 946 047          |
| Skyldige offentlige avgifter             |             | 140 244            | 516 242            |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 10          | 5 295 851          | 22 670 982         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 5 836 583          | 1 284 773          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>14 002 952</b>  | <b>28 017 792</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>276 227 900</b> | <b>305 015 214</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>302 793 832</b> | <b>323 209 611</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668719

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 011 186  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALBJERK PROPERTY AS  
Forretningsadresse: Ingeniør Rybergs gate 100  
3027 DRAMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Herta Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2024

#### 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, 13.08.2024



Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Annen driftskostnad  |             | 100 161           | 105 824           |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>100 161</b>    | <b>105 824</b>    |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-100 161</b>   | <b>-105 824</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |             | 13 236 197        | 10 234 349        |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |             | 8 737 434         | 1 168 795         |
| Annen finansinntekt  |             | 71 768            |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>22 045 399</b> | <b>11 403 144</b> |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler                        |             | 3 529 260         | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |             | 122 970           | 993 099           |
| Annen rentekostnad   |             |                   | 1 079 391         |
| Annen finanskostnad  |             | 13 822 268        |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>17 474 498</b> | <b>2 072 490</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>4 570 901</b>  | <b>9 330 654</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>4 470 740</b>  | <b>9 224 830</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6           | 0                 | 389 257           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       | 7           | 4 470 740         | 8 835 573         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>4 470 740</b>  | <b>8 835 573</b>  |



Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |    |                    |                    |
|--------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap 9        |    | 119 197 303        | 126 846 563        |
| Lån til foretak i samme konsern      | 10 | 145 245 925        | 184 417 897        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |    | <b>264 443 228</b> | <b>311 264 460</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |    | <b>264 443 228</b> | <b>311 264 460</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                       |    |                   |                  |
|-----------------------|----|-------------------|------------------|
| Andre fordringer      | 0  | 3 795 333         | 7 300            |
| Konsernfordringer     | 10 | 17 546 673        | 6 916 922        |
| <b>Sum fordringer</b> |    | <b>21 342 006</b> | <b>6 924 222</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                   |                  |
|--|--|-------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 1 721 671         | 881 655          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>1 721 671</b>  | <b>881 655</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |  | <b>23 063 677</b> | <b>7 805 877</b> |

**SUM EIENDELER 287 506 905 319 070 337**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |         |                   |                   |
|---------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                    | 7,11    | 120 000           | 120 000           |
| Overkurs                        | 112 446 | 24 999 123        | 24 999 123        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |         | <b>25 119 123</b> | <b>25 119 123</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                   |                  |
|---------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Annen egenkapital               | 11 | 13 306 314        | 8 835 573        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    | <b>13 306 314</b> | <b>8 835 573</b> |

**Sum egenkapital 38 425 437 33 954 696**

#### Gjeld



|                                   |    |                    |                    |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |    |                    |                    |
| Gjeld til                         |    |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 8  | 240 700 000        | 240 700 000        |
| Langsiktig konserngjeld           | 10 | 3 267 977          | 17 787 150         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld           | 8  | 77 486             | 25 549 099         |
| Annen kortsiktig gjeld            |    | 5 036 005          | 1 079 391          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>5 113 491</b>   | <b>26 628 490</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>249 081 468</b> | <b>285 115 640</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>287 506 905</b> | <b>319 070 336</b> |



Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>       |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                    |                   |
| Salgsinntekt   | 2,3         | 30 243 880         | 28 417 852        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>30 243 880</b>  | <b>28 417 852</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                    |                   |
| Lønnskostnad   | 3,4         | 34 230             | 119 805           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5           | 7 638 476          | 7 656 768         |
| Annen driftskostnad  | 3           | 631 550            | 865 919           |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>8 304 256</b>   | <b>8 642 492</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>21 939 624</b>  | <b>19 775 360</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                    |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                     |             | 2 333 315          | 1 124 500         |
| Annen renteinntekt   |             | 811 099            | 659 829           |
| Annen finansinntekt  |             |                    | 28 935            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>3 144 414</b>   | <b>1 813 264</b>  |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                     |             | 405 429            | 517 232           |
| Annen rentekostnad   |             |                    | 8 686 095         |
| Annen finanskostnad  |             | 13 839 696         |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>14 245 125</b>  | <b>9 203 327</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-11 100 711</b> | <b>-7 390 063</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             |                    |                   |
| Skattekostnad på ordinært resultat                           | 6           | 2 467 379          | 2 809 325         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>8 371 534</b>   | <b>9 575 972</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>8 371 534</b>   | <b>9 575 972</b>  |
| Minoritetsinteresser   |             | 8 371 534          | 9 575 972         |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                |             | <b>0</b>           | <b>0</b>          |



Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|   |     |                    |                    |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5,8 | 226 827 031        | 234 465 507        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>          |     | <b>226 827 031</b> | <b>234 465 507</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|                                      |    |                   |                   |
|--------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern      | 10 | 37 020 032        | 56 087 083        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |    | <b>37 020 032</b> | <b>56 087 083</b> |

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>263 847 063</b> | <b>290 552 590</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

|                       |    |                   |                  |
|-----------------------|----|-------------------|------------------|
| Kundefordringer       |    | 701 216           | 0                |
| Andre fordringer      |    | 7 665 912         | 3 712 630        |
| Konsernfordringer     | 10 | 6 121 756         | 5 042 987        |
| <b>Sum fordringer</b> |    | <b>14 488 884</b> | <b>8 755 617</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |  | 24 457 885        | 23 901 404        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  | <b>24 457 885</b> | <b>23 901 404</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>38 946 769</b> | <b>32 657 021</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>302 793 832</b> | <b>323 209 611</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |      |                   |                   |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                    | 7,11 | 120 000           | 120 000           |
| Overkurs                        | 11   | 24 999 123        | 24 999 123        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>25 119 123</b> | <b>25 119 123</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                   |    |           |            |
|-------------------|----|-----------|------------|
| Annen egenkapital | 11 | 1 446 809 | -6 924 726 |
|-------------------|----|-----------|------------|



|  |    |                    |                    |
|--|----|--------------------|--------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>            |    | <b>1 446 809</b>   | <b>-6 924 726</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                     |    | <b>26 565 932</b>  | <b>18 194 397</b>  |
| <b>Gjeld</b>                               |    |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                    |    |                    |                    |
| Utsatt skatt                               | 6  | 18 256 971         | 18 510 272         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b> |    | <b>18 256 971</b>  | <b>18 510 272</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>              |    |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner             | 8  | 240 700 000        | 240 700 000        |
| Langsiktig konserngjeld                    | 10 | 3 267 977          | 17 787 150         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>          |    | <b>243 967 977</b> | <b>258 487 150</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                |    | <b>262 224 948</b> | <b>276 997 422</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                    |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                            |    | 9 593              | 599 748            |
| Betalbar skatt                             | 6  | 2 720 681          | 2 946 047          |
| Skyldige offentlige avgifter               |    | 140 244            | 516 242            |
| Kortsiktig konserngjeld                    | 10 | 5 295 851          | 22 670 982         |
| Annen kortsiktig gjeld                     |    | 5 836 583          | 1 284 773          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                |    | <b>14 002 952</b>  | <b>28 017 792</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                           |    | <b>276 227 900</b> | <b>305 015 214</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |    | <b>302 793 832</b> | <b>323 209 611</b> |



Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se vedlagt regnskap

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
|                           | 0.00         | 0.00             |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 0.00         | 0.00             |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 0.00         | 0.00             |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 0.00         | 0.00             |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 0.00         | 0.00             |

Mer om årsverk og lønn  
Se vedlagt regnskap

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.





Organisasjonsnr: 928 011 186  
ALBJERK PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se vedlagt regnskap

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

|                    |          |           |
|--------------------|----------|-----------|
| Lønn               | Årets    | Fjorårets |
|                    | 30000.00 | 105000.00 |
| Folketrygdavgift   | Årets    | Fjorårets |
|                    | 4230.00  | 14805.00  |
| Sum lønnskostnader | Årets    | Fjorårets |
|                    | 34230.00 | 119805.00 |

Mer om årsverk og lønn  
Se vedlagt regnskap

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn





Albjerg Property AS

## Årsrapport for 2023

### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning



## Albjerk Property AS

## Resultatregnskap

| Morselskap |            |  | Note | Konsern     |            |
|------------|------------|--|------|-------------|------------|
| 2023       | 2022       | Beløp i NOK  |      | 2023        | 2022       |
|            |            | <b>Driftsinntekter</b>                                   |      |             |            |
| -          | -          | Salgsinntekt   | 2, 3 | 30 243 880  | 28 417 852 |
| -          | -          | Sum driftsinntekter                                      |      | 30 243 880  | 28 417 852 |
|            |            | <b>Driftskostnader</b>                                   |      |             |            |
| -          | -          | Lønnskostnad   | 3, 4 | 34 230      | 119 805    |
| -          | -          | Avskrivning  | 5    | 7 638 476   | 7 656 768  |
| 100 161    | 105 824    | Annen driftskostnad                                      | 3    | 631 550     | 865 919    |
| 100 161    | 105 824    | Sum driftskostnader                                      |      | 8 304 256   | 8 642 492  |
| -100 161   | -105 824   | Driftsresultat   |      | 21 939 624  | 19 775 360 |
|            |            | <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                |      |             |            |
| 13 236 197 | 10 234 349 | Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap |      | -           | -          |
| 8 737 434  | 1 168 795  | Renteinntekt fra foretak i samme konsern                 |      | 2 333 315   | 1 124 500  |
| -          | -          | Annen renteinntekt                                       |      | -           | 659 829    |
| 71 768     | -          | Annen finansinntekt                                      |      | 811 099     | 28 935     |
| 3 529 260  | -          | Nedskrivning av finansielle eiendeler                    |      | -           | -          |
| 122 970    | 993 099    | Rentekostnad til foretak i samme konsern                 |      | 405 429     | 517 232    |
| -          | 1 079 391  | Annen rentekostnad                                       |      | -           | 8 686 095  |
| 13 822 268 | -          | Annen finanskostnad                                      |      | 13 839 696  | -          |
| 4 570 901  | 9 330 654  | Netto finansposter                                       |      | -11 100 711 | -7 390 063 |
| 4 470 740  | 9 224 830  | Ordinært resultat før skattekostnad                      |      | 10 838 913  | 12 385 297 |
| -          | 389 257    | Skattekostnad på ordinært resultat                       | 6    | 2 467 379   | 2 809 325  |
| 4 470 740  | 8 835 573  | Årsresultat  |      | 8 371 534   | 9 575 972  |
|            |            | <b>Fordeling</b>   |      |             |            |
|            |            | Majoritetsinteresser                                     |      | 8 371 534   | 9 575 972  |
|            |            | <b>Overføringer og disponeringer</b>                     |      |             |            |
| 4 470 740  | 8 835 573  | Overføringer annen egenkapital                           | 7    |             |            |
| 4 470 740  | 8 835 573  | Sum  |      |             |            |



## Albjerk Property AS

### Balanse pr. 31. desember

| Morselskap | 2023               | 2022               | Beløp i NOK                             | Note | Konsern            | 2023               |
|------------|--------------------|--------------------|---|------|--------------------|--------------------|
|            |                    |                    | <b>Anleggsmidler</b>                    |      |                    |                    |
|            |                    |                    | <i>Varige driftsmidler</i>              |      |                    |                    |
|            | -                  | -                  | Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 5, 8 | 226 827 031        | 234 465 507        |
|            | -                  | -                  | Sum varige driftsmidler                 |      | <u>226 827 031</u> | <u>234 465 507</u> |
|            |                    |                    | <i>Finansielle anleggsmidler</i>        |      |                    |                    |
|            | 119 197 303        | 126 846 563        | Investering i datterselskap             | 9    | -                  | -                  |
|            | 145 245 925        | 184 417 897        | Lån til foretak i samme konsern         | 10   | <u>37 020 032</u>  | <u>56 087 083</u>  |
|            | <u>264 443 228</u> | <u>311 264 460</u> | Sum finansielle anleggsmidler           |      | <u>37 020 032</u>  | <u>56 087 083</u>  |
|            | <u>264 443 228</u> | <u>311 264 460</u> | Sum anleggsmidler                       |      | <u>263 847 063</u> | <u>290 552 590</u> |
|            |                    |                    | <b>Omløpsmidler</b>                     |      |                    |                    |
|            |                    |                    | <i>Fordringer</i>                       |      |                    |                    |
|            | -                  | -                  | Kundefordringer                         |      | 701 216            | -                  |
|            | 17 546 673         | 6 916 922          | Andre fordringer konsernselskaper       | 10   | 6 121 756          | 5 042 987          |
|            | 3 795 333          | 7 300              | Andre fordringer                        |      | <u>7 665 912</u>   | <u>3 712 630</u>   |
|            | <u>21 342 006</u>  | <u>6 924 222</u>   | Sum fordringer                          |      | <u>14 488 884</u>  | <u>8 755 617</u>   |
|            | 1 721 671          | 881 655            | Bankinnskudd, kontanter og lignende     |      | <u>24 457 885</u>  | <u>23 901 404</u>  |
|            | <u>23 063 677</u>  | <u>7 805 877</u>   | Sum omløpsmidler                        |      | <u>38 946 769</u>  | <u>32 657 020</u>  |
|            | <u>287 506 905</u> | <u>319 070 337</u> | Sum eiendeler                           |      | <u>302 793 832</u> | <u>323 209 611</u> |



## Albjerg Property AS

## Balanse pr. 31. desember

| Morselskap<br>2023                   | 2022               | Beløp i NOK                       | Note  | Konsern<br>2023    | 2022               |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                   |                    |                                   |       |                    |                    |
| <i>Innskutt egenkapital</i>          |                    |                                   |       |                    |                    |
| 120 000                              | 120 000            | Aksjekapital                      | 7, 11 | 120 000            | 120 000            |
| 24 999 123                           | 24 999 123         | Overkurs                          | 11    | 24 999 123         | 24 999 123         |
| <u>25 119 123</u>                    | <u>25 119 123</u>  | Sum innskutt egenkapital          |       | <u>25 119 123</u>  | <u>25 119 123</u>  |
| <i>Opptjent egenkapital</i>          |                    |                                   |       |                    |                    |
| 13 306 314                           | 8 835 573          | Annen egenkapital                 | 11    | 1 446 809          | -6 924 726         |
| <u>13 306 314</u>                    | <u>8 835 573</u>   | Sum opptjent egenkapital          |       | <u>1 446 809</u>   | <u>-6 924 726</u>  |
| <u>38 425 437</u>                    | <u>33 954 696</u>  | Sum egenkapital                   |       | <u>26 565 933</u>  | <u>18 194 397</u>  |
| <b>Gjeld</b>                         |                    |                                   |       |                    |                    |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> |                    |                                   |       |                    |                    |
| -                                    | -                  | Utsatt skatt                      | 6     | 18 256 971         | 18 510 272         |
| <u>-</u>                             | <u>-</u>           | Sum avsetninger for forpliktelser |       | <u>18 256 971</u>  | <u>18 510 272</u>  |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>        |                    |                                   |       |                    |                    |
| 240 700 000                          | 240 700 000        | Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8     | 240 700 000        | 240 700 000        |
| 3 267 977                            | 17 787 150         | Gjeld til konsernselskaper        | 10    | 3 267 977          | 17 787 150         |
| <u>243 967 977</u>                   | <u>258 487 150</u> | Annen langsiktig gjeld            |       | <u>243 967 977</u> | <u>258 487 150</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>              |                    |                                   |       |                    |                    |
| -                                    | -                  | Leverandørgjeld                   |       | 9 593              | 599 748            |
| -                                    | -                  | Betalbar skatt                    | 6     | 2 720 681          | 2 946 047          |
| -                                    | -                  | Skyldige offentlige avgifter      |       | 140 244            | 516 242            |
| 77 486                               | 25 549 099         | Annen kortsiktig gjeld konsern    | 10    | 5 295 851          | 22 670 982         |
| 5 036 005                            | 1 079 391          | Annen kortsiktig gjeld            |       | 5 836 583          | 1 284 773          |
| <u>5 113 491</u>                     | <u>26 628 490</u>  | Sum kortsiktig gjeld              |       | <u>14 002 952</u>  | <u>28 017 792</u>  |
| <u>249 081 468</u>                   | <u>285 115 640</u> | Sum gjeld                         |       | <u>276 227 900</u> | <u>305 015 214</u> |
| <u>287 506 905</u>                   | <u>319 070 337</u> | Sum egenkapital og gjeld          |       | <u>302 793 832</u> | <u>323 209 611</u> |

31. desember 2023

Drammen, 13. mai 2024

Wenche Albjæk  
styrets leder / daglig leder



## Albjerk Property AS

## Kontantstrømoppstilling

| Morselskap         | Beløp i NOK         |  | Konsern           |                   |
|--------------------|---------------------|--|-------------------|-------------------|
| 2023               | 2022                |  | 2023              | 2022              |
|                    |                     | <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>           |                   |                   |
| 4 470 740          | 9 224 830           | Resultat før skattekostnad                                     | 10 838 914        | 12 385 299        |
| -                  | -                   | Periodens betalte skatt  | -2 946 047        | -                 |
| -                  | -                   | Ordinære av- og nedskrivninger                                 | 7 638 476         | 7 656 768         |
| 3 529 260          | -                   | Nedskrivning av finansielle eiendeler                          | -                 | -                 |
| -13 236 197        | -10 234 350         | Inntekt på investering i datterselskap                         | -                 | -                 |
| -                  | -                   | Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld        | -1 291 371        | 599 748           |
| -7 562 052         | 967 355             | Endring i andre tidsavgrensninger                              | -8 318 404        | 2 382 540         |
| <b>-12 798 249</b> | <b>-42 165</b>      | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>        | <b>5 921 567</b>  | <b>23 024 355</b> |
|                    |                     | <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>             |                   |                   |
| -                  | -                   | Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler                   | -                 | -5 979 798        |
| -                  | -                   | Avhendede kontanter ved salg av virksomhet                     | -2 067 781        | -                 |
| 16 616 170         | -239 806 181        | Inn-/utbetalinger av utlån til konsernselskaper                | 3 702 693         | -                 |
| <b>16 616 170</b>  | <b>-239 806 181</b> | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>          | <b>1 634 912</b>  | <b>-5 979 798</b> |
|                    |                     | <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>            |                   |                   |
| -                  | 240 700 000         | Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld                   | -                 | 240 700 000       |
| -7 000 000         | -                   | Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig og kortsiktig gjeld | -7 000 000        | -249 339 168      |
| 4 022 095          | -                   | Inn-/utbetalinger av konsernbidrag                             | -                 | -                 |
| <b>-2 977 905</b>  | <b>240 700 000</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>         | <b>-7 000 000</b> | <b>-8 639 168</b> |
| 840 017            | 851 654             | Netto endring i likvider i året                                | 556 481           | 8 405 389         |
| -                  | -                   | Tilført likvide midler fra oppkjøpt virksomhet                 | -                 | 15 496 014        |
| 881 655            | 30 000              | Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.                           | 23 901 404        | -                 |
| <b>1 721 671</b>   | <b>881 654</b>      | <b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>                    | <b>24 457 885</b> | <b>23 901 404</b> |



## Albjerk Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Sammenligningstall*

Konsernet ble etablert i 2022 i forbindelse med omorganisering av Albjerk Holding AS, hvor Albjerk Property AS gjennomførte kapitalforhøyelse med tingsinnskudd med virkning fra 20.01.2022. Sammenligningstall for konsernregnskapet gjelder for perioden 20.01.2022 - 31.12.2022.

#### *Konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Se for øvrig note 9.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

#### *Datterselskap*

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekt*

Leieinntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### *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.



## Albjerk Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *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/skattefordel 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk.



## Albjerk Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Salgsinntekt

| Morselskap |      | Pr. virksomhetsområde | Konsern    |            |
|------------|------|-----------------------|------------|------------|
| 2023       | 2022 |                       | 2023       | 2022       |
| -          | -    | Utleie av eiendom     | 30 243 880 | 28 417 852 |
| -          | -    | Sum                   | 30 243 880 | 28 417 852 |

Konsernets totale salgsinntekter knytter seg til utleie av eiendom i Drammen og Lier.

#### Note 3 - Transaksjoner med nærstående parter

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

| Morselskap                |        |  | Konsern    |            |
|---------------------------|--------|--|------------|------------|
| 2023                      | 2022   |  | 2023       | 2022       |
| -                         | -      | Søsterselskaper - utleie av eiendom        | 28 082 460 | 26 363 580 |
| -                         | -      | Sum  | 28 082 460 | 26 363 580 |
| <i>Kjøpstransaksjoner</i> |        |  |            |            |
| 10 000                    | 10 000 | Søsterselskaper - administrative tjenester | 85 000     | 334 610    |
| 10 000                    | 10 000 | Sum  | 85 000     | 334 610    |

#### Note 4 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

##### Ytelser til ledende personer

##### Morselskap og konsern

Foruten daglig leder har selskapet og konsernet ingen ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt honorar til styret.

##### Pensjonsordninger

##### Morselskap og konsern

Selskapet og konsernet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Morselskap |   | Konsern |
|------------|---|---------|
|            | 2023 Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2023    |
| 33 600     | Lovpålagt revisjon                                    | 113 600 |
| 51 600     | Andre tjenester                                       | 96 100  |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Albjerk Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Varige driftsmidler

##### Konsern

|                            | Tomter, bygninger<br>og annen fast<br>eiendom | Driftsløsøre,<br>inventar og<br>verktøy | Sum         |
|----------------------------|---|---|-------------|
| <b>Varige driftsmidler</b> |   |   |             |
| Anskaffelseskost 01.01.23  | 307 226 383                                   | 400 206                                 | 307 626 590 |
| Anskaffelseskost 31.12.23  | 307 226 383                                   | 400 206                                 | 307 626 590 |
| Akk. avskrivning 31.12.23  | 80 399 352                                    | 400 206                                 | 80 799 559  |
| Balansført verdi 31.12.23  | 226 827 031                                   | 0                                       | 226 827 031 |
| <b>Årets avskrivninger</b> | 7 638 476                                     | 0                                       | 7 638 476   |
| <b>Avskrivningsplan</b>    | Lineær*                                       | Lineær                                  |             |
| Økonomisk levetid          | 50 år   | 3-7 år                                  |             |

\*Tomter avskrives ikke

#### Note 6 - Skatt

| Morselskap  |            | Konsern     |             |
|---|------------|-------------|-------------|
| 2023  | 2022       | 2023        | 2022        |
| -   | -          | 2 720 681   | 2 946 047   |
| -   | -          | -253 302    | -136 722    |
| -   | 389 257    | -           | -           |
| -   | 389 257    | 2 467 379   | 2 809 325   |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>         |            |             |             |
| 4 470 740   | 9 224 830  | 10 838 913  | 12 385 297  |
| -   | -          | 376 450     | 386 632     |
| -8 000 000  | -3 322 997 | -           | -           |
| 3 529 260   | -          | -           | -           |
| -5 236 197  | -6 911 352 | -           | -           |
| -   | -          | 1 151 370   | 619 191     |
| -5 236 197  | -1 009 519 | 12 366 733  | 13 391 120  |
| 5 236 197   | 2 778 871  | -           | -           |
| -   | -1 769 352 | -           | -           |
| -   | -          | 12 366 733  | 13 391 120  |
| -   | -          | 2 720 681   | 2 946 047   |
| <i>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</i> |            |             |             |
| -   | -          | 2 720 681   | 2 946 047   |
| -   | -          | 2 720 681   | 2 946 047   |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>     |            |             |             |
| 2023  | 2022       | 2023        | 2022        |
| -   | -          | 107 729 257 | 109 540 244 |
| -   | -          | -1 335 518  | -1 669 398  |
| -   | -          | 106 393 739 | 107 870 846 |
| -   | -          | 18 256 971  | 18 510 272  |



## Albjerk Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 7 - Egenkapital

| Morselskap           | Aksje-<br>kapital | Overkurs   | Annen egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|-------------------|------------|-------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.23 | 120 000           | 24 999 123 | 8 835 573         | 33 954 696         |
| Årsresultat          | -                 | -          | 4 470 740         | 4 470 740          |
| Egenkapital 31.12.23 | 120 000           | 24 999 123 | 13 306 313        | 38 425 437         |

| Konsern              | Aksje-<br>kapital | Overkurs   | Annen<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|-------------------|------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.23 | 120 000           | 24 999 123 | -6 924 727           | 18 194 397         |
| Årsresultat          | -                 | -          | 8 371 534            | 8 371 534          |
| Egenkapital 31.12.23 | 120 000           | 24 999 123 | 1 446 807            | 26 565 933         |

#### Note 8 - Pant og garantier

| Morselskap | 2023        | 2022        | Pantsikret gjeld   | Konsern     | 2023        | 2022        |
|------------|-------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|
|            | 240 700 000 | 240 700 000 | Gjeld til kredittinstitusjoner                             |             | 240 700 000 | 240 700 000 |
|            |             |             | <i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i> |             |             |             |
|            | 52 185 686  | 52 185 686  | Aksjer i Tunabygget AS                                     |             |             |             |
|            | -           | -           | Tomter, bygninger og annen fast eiendom                    | 226 827 031 | 226 827 031 | 234 465 507 |
|            | 52 185 686  | 52 185 686  | Sum  | 226 827 031 | 226 827 031 | 234 465 507 |

Det er stillet sikkerhet for morselskapets lån i datterselskapenes eiendommer. Det er i tillegg stilt sikkerhet for kundefordringer i Ringeriksveien 5 AS oppad til 2 MNOK.

#### Note 9 - Datterselskap

| Direkte eie                      | Ansk.år | Kontor  | Eier-/stemme-<br>andel | Bokført verdi pr.<br>31.12. |
|----------------------------------|---------|---------|------------------------|-----------------------------|
| Chris Eiendom AS                 | 2008    | Drammen | 100 %                  | 17 453 428                  |
| Farmen Eiendom AS                | 2005    | Drammen | 100 %                  | 10 489 604                  |
| Ringeriksveien 5 AS              | 2010    | Drammen | 100 %                  | 24 361 670                  |
| Ing Rybergsgate 102 AS           | 2012    | Drammen | 100 %                  | 14 706 915                  |
| Tunabygget AS                    | 2012    | Drammen | 100 %                  | 52 185 685                  |
| Sum bokført verdi i morselskapet |         |         |                        | 119 197 303                 |

Alle aksjene i Albjerk Bilutleie AS er solgt i 2023.

#### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| 2023        | 2022        | Fordringer                      | Konsern    | 2023       | 2022       |
|-------------|-------------|---------------------------------|------------|------------|------------|
| 145 245 925 | 184 417 897 | Lån til foretak i samme konsern |            | 37 020 032 | 56 087 083 |
| 17 546 673  | 6 916 922   | Andre fordringer                |            | 6 121 756  | 5 042 987  |
| 162 792 598 | 191 334 819 | Sum                             | 43 141 788 | 61 130 070 |            |
|             |             | <i>Gjeld</i>                    |            |            |            |
| 3 267 977   | 17 787 150  | Øvrig langsiktig gjeld          | 3 267 977  | 17 787 150 |            |
| 77 486      | 25 549 099  | Annen kortsiktig gjeld          | 5 295 851  | 22 670 982 |            |
| 3 345 463   | 43 336 249  | Sum                             | 8 563 828  | 40 458 132 |            |



## Albjerk Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Morselskap

Aksjekapitalen består av:

|                  | Antall | Pålydende | Balansført |
|------------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer  | 30     | 4 000,00  | 120 000    |
| Sum aksjekapital | 30     |           | 120 000    |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

|            | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemme-andel |
|------------|-----------------|-----------|--------------|
| Albjerk AS | 30              | 100,00 %  | 100,00 %     |
| Sum        | 30              | 100,00 %  | 100,00 %     |

Morselskapet, Albjerk AS, har forretningskontor i Drammen. Albjerk Holding AS utarbeider konsernregnskap hvor Albjerk AS inngår. Kopi av konsernregnskapet kan innhentes på selskapets kontor i Drammen.

Selskapet inngår i et regnskaps- og skattemessig konsern der Albjerk Holding AS er konsernspiss.

#### Note 12 - Finansiell risiko

Renterisiko er håndtert ved at låneporteføljen i dag har en kombinasjon av flytende og fast rentebinding gjennom renteswap.

|            | Markedsverdi |
|------------|--------------|
| Morselskap | 1 020 579    |
| Konsern    | 1 020 579    |



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen  
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Albjerk Property AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Albjerk Property AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 og konsernet 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår



Building a better  
working world

konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 og konsernets 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 betydelig tvil om selskapets og konsernets 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 og konsernet 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 rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 31. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Hanne Kverneland Nebo  
statsautorisert revisor

Prinno Dokumentbeholdning: NSRGP-ORZ/E\_MLVID\_60FRE\_FDA.V7\_4024F



# 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."

## Nebo, Hanne Kverneland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-812612

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-31 05:37:51 UTC



Penneo DokumentId: BSBGP-0K2JE-AUAVLD-66fBE-EMASZ-7M2HF

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 (hvs 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>