



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 659 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Øvre Keisemark 24A  
3183 HORTEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Patrik Mørk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2024

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 785 292	4 982 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 785 292</b>	<b>4 982 496</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		448 125	494 749
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 223 032	1 048 500
Annen driftskostnad		1 076 879	1 197 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 748 036</b>	<b>2 740 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 037 256</b>	<b>2 241 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		232 689	
Annen finansinntekt		27 496	498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>260 185</b>	<b>498</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 285 771	964 150
Annen rentekostnad		1 672	258 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 287 443</b>	<b>1 222 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 027 258</b>	<b>-1 222 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 009 998</b>	<b>1 019 461</b>
Skattekostnad på resultat	3	549 865	308 574
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag	4	144 302	73 587
Avsatt til annen egenkapital	4	1 315 831	637 300
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	14 078 096	14 158 915
Maskiner og anlegg	2	204 268	203 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	24 968	37 868
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>14 307 332</b>	<b>14 399 783</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	690 000	690 000
Lån til foretak i samme konsern	6	5 601 435	10 899 435
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	460 831	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 752 266</b>	<b>11 589 435</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 059 598</b>	<b>25 989 219</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 861 143	1 676 368
Andre kortsiktige fordringer	6	6 939 018	3 481 274
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 800 161</b>	<b>5 157 643</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 875 968	453 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 875 968</b>	<b>453 795</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 676 128</b>	<b>5 611 438</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 735 727</b>	<b>31 600 657</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	2 875 840	2 875 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 875 840</b>	<b>2 875 840</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	6 137 255	4 747 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 137 255</b>	<b>4 747 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 013 095</b>	<b>7 623 677</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	20 924 534	22 609 763
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 924 534</b>	<b>22 609 763</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 924 534</b>	<b>22 609 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		252 206	215 876
Betalbar skatt	3	509 165	287 818
Skyldig offentlige avgifter		214 575	122 901
Annen kortsiktig gjeld	6	822 152	740 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 798 098</b>	<b>1 367 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 722 632</b>	<b>23 976 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 735 727</b>	<b>31 600 657</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617838

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 659 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Øvre Keisemark 24A  
3183 HORTEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Patrik Mørk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2024

#### 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, 11.07.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 785 292	4 982 496
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 785 292</b>	<b>4 982 496</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		448 125	494 749
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 223 032	1 048 500
Annen driftskostnad		1 076 879	1 197 519
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 748 036</b>	<b>2 740 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 037 256</b>	<b>2 241 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		232 689	
Annen finansinntekt		27 496	498
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>260 185</b>	<b>498</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 285 771	964 150
Annen rentekostnad		1 672	258 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 287 443</b>	<b>1 222 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 027 258</b>	<b>-1 222 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	2 009 998	1 019 461
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>549 865</b>	<b>308 574</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	4	144 302	73 587
Avsatt til annen egenkapital	4	1 315 831	637 300
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>





Organisasjonsnr: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	14 078 096	14 158 915
Maskiner og anlegg	2	204 268	203 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	24 968	37 868
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>14 307 332</b>	<b>14 399 783</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	5	690 000	690 000
Lån til foretak i samme konsern	6	5 601 435	10 899 435
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	460 831	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 752 266</b>	<b>11 589 435</b>

**Sum anleggsmidler** **21 059 598** **25 989 219**

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		1 861 143	1 676 368
Andre kortsiktige fordringer	6	6 939 018	3 481 274
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 800 161</b>	<b>5 157 643</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 875 968	453 795
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 875 968</b>	<b>453 795</b>

**Sum omløpsmidler** **10 676 128** **5 611 438**

**SUM EIENDELER** **31 735 727** **31 600 657**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	2 875 840	2 875 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 875 840</b>	<b>2 875 840</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	6 137 255	4 747 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 137 255</b>	<b>4 747 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 013 095</b>	<b>7 623 677</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	20 924 534	22 609 763
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 924 534</b>	<b>22 609 763</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 924 534</b>	<b>22 609 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		252 206	215 876
Betalbar skatt	3	509 165	287 818
Skyldig offentlige avgifter		214 575	122 901
Annen kortsiktig gjeld	6	822 152	740 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 798 098</b>	<b>1 367 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 722 632</b>	<b>23 976 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 735 727</b>	<b>31 600 657</b>



Organisasjonsnr: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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.



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

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

Til generalforsamlingen i Captiva Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Captiva Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: OCYTA-00MZJ-YJW8Y-UFEXZ-STALZ-718YZ



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

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

Sandefjord

KPMG AS

Frode Bohlin Lea  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OCVTA-00MZJ-YJW8Y-UFEKZ-5TALZ-718YZ



# 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."

## Lea, Frode

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1311965

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-04 07:47:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OCvTA-00MZJ-YJW8Y-UFEXZ-5TALZ-7T8YZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


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

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

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



 BankID Signing  
Jon Patrik Mørk  
2024-07-03

 BankID Signing  
Kristin Jeanette Mørk  
2024-07-03

# Årsregnskap 2023 Captiva Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning**

**Org.nr.: 988 659 452**



## Resultatregnskap

Captiva Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		5 785 292	4 982 496
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 785 292</b>	<b>4 982 496</b>
Varekostnad		448 125	494 749
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 223 032	1 048 500
Annen driftskostnad		1 076 879	1 197 519
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 748 036</b>	<b>2 740 768</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 037 256</b>	<b>2 241 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		232 689	0
Annen finansinntekt		27 496	498
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 285 771	964 150
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	258 615
Annen rentekostnad		1 672	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 027 258</b>	<b>-1 222 267</b>
Resultat før skattekostnad		2 009 998	1 019 461
Skattekostnad på resultat	3	549 865	308 574
<b>Resultat</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag	4	144 302	73 587
Avsatt til annen egenkapital	4	1 315 831	637 300
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 460 133</b>	<b>710 887</b>



## Balanse

Captiva Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	14 078 096	14 158 915
Maskiner og anlegg	2	204 268	203 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	24 968	37 868
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>14 307 332</b>	<b>14 399 783</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	690 000	690 000
Lån til foretak i samme konsern	6	5 601 435	10 899 435
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	460 831	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 752 266</b>	<b>11 589 435</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>21 059 598</b>	<b>25 989 219</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 861 143	1 676 368
Andre kortsiktige fordringer	6	6 939 018	3 481 274
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 800 161</b>	<b>5 157 643</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 875 968	453 795
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 676 128</b>	<b>5 611 438</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>31 735 727</b>	<b>31 600 657</b>



## Balanse

Captiva Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	2 875 840	2 875 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 875 840</b>	<b>2 875 840</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	6 137 255	4 747 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 137 255</b>	<b>4 747 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 013 095</b>	<b>7 623 677</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	20 924 534	22 609 763
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 924 534</b>	<b>22 609 763</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		252 206	215 876
Betalbar skatt	3	509 165	287 818
Skyldig offentlige avgifter		214 575	122 901
Annen kortsiktig gjeld	6	822 152	740 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 798 098</b>	<b>1 367 216</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 722 632</b>	<b>23 976 979</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>31 735 727</b>	<b>31 600 657</b>

Horten, 02.07.2024

Styret i Captiva Eiendom AS

Kristin Jeanette Mørk  
styreleder

Jon Patrik Mørk  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

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

## Note 1 Lønnskostnader

Captiva Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	29 430 825	210 000	637 798	30 278 623
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	1 103 581	27 000		1 130 581
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>30 534 406</b>	<b>237 000</b>	<b>637 798</b>	<b>31 409 204</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	16 456 310	32 732	612 830	17 101 872
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>14 078 096</b>	<b>204 268</b>	<b>24 968</b>	<b>14 307 332</b>
Årets ordinære avskrivninger	1 184 400	25 732	12 900	1 223 032
Økonomisk levetid	5-25 år	5-10 år	4-10 år	

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	549 865	308 574
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>549 865</b>	<b>308 574</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 009 998	1 019 461
Permanente forskjeller	1 524	317
Endring i midlertidige forskjeller	487 868	382 830
Avgitt konsernbidrag	-185 002	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 314 388</b>	<b>1 402 608</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	549 865	308 574
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-40 700	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>509 165</b>	<b>308 574</b>

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-896 180	-408 311	487 868
<b>Sum</b>	<b>-896 180</b>	<b>-408 311</b>	<b>487 868</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	896 180	408 311	-487 868
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 875 840	4 821 424	7 697 264
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>2 875 840</b>	<b>4 821 424</b>	<b>7 697 264</b>
Årets resultat		1 460 133	1 460 133
Konsernbidrag avgitt		-144 302	-144 302
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 875 840</b>	<b>6 137 255</b>	<b>9 013 095</b>

## Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
<b>DS/FKV/TS</b>					
Bentsrudveien 17 AS	HOLMESTRA ND	100,0%	100,0%	130 000	690 000
<b>Sum</b>				<b>130 000</b>	<b>690 000</b>

## Note 6 Mellomværende med nærstående

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	11 561 435	14 359 435
Andre kortsiktige fordringer nærstående	1 460 831	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>13 022 266</b>	<b>15 359 435</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	21 252 645	22 762 872
<b>Sum</b>	<b>21 252 645</b>	<b>22 762 872</b>

## Note 7 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Captiva Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 784	760,0	2 875 840
<b>Sum</b>	<b>3 784</b>		<b>2 875 840</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Bentsrudveien Holding AS	3 544	93,7	93,7
Børsethansen AS	80	2,1	2,1
Jenny Lane Design AS	80	2,1	2,1
Jon Mørk Consulting AS	80	2,1	2,1
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 784</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>