



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 276 385
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Langmyra 2
3185 SKOPPUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Aarum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		32 942 584	49 293 425
Annen driftsinntekt		49 158	6 673
Sum inntekter		32 991 743	49 300 098
Kostnader			
Varekostnad		142 995	885 600
Lønnskostnad	1	9 189 204	4 749 046
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	276 378	153 304
Annen driftskostnad		23 182 268	18 384 110
Sum kostnader		32 790 845	24 172 060
Driftsresultat		200 897	25 128 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		868 994	751 082
Annen renteinntekt		17 759	18 751
Annen finansinntekt			93
Sum finansinntekter		886 752	769 927
Rentekostnad til foretak i samme konsern		111 117	5 293
Annen rentekostnad		504 684	150 015
Annen finanskostnad		2 524	46
Sum finanskostnader		618 325	155 354
Netto finans		268 427	614 573
Ordinært resultat før skattekostnad	3	469 324	25 742 611
Skattekostnad på resultat	3	104 046	5 663 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		365 278	20 079 237
Årsresultat	4	365 278	20 079 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		365 278	20 079 237



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		365 278	20 079 237
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	365 278	20 079 237
Sum overføringer og disponeringer		365 278	20 079 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	37 454	58 850
Sum immaterielle eiendeler		37 454	58 850
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 173 972	504 860
Sum varige driftsmidler		3 173 972	504 860
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	12 341 348	15 543 685
Andre langsiktige fordringer			111
Sum finansielle anleggsmidler		12 341 348	15 543 796
Sum anleggsmidler		15 552 774	16 107 506
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6		3 477
Fordringer			
Kundefordringer		5 023 929	467 491
Andre kortsiktige fordringer	5	8 447 250	2 703 924
Konsernfordringer	5		13 307 397
Sum fordringer		13 471 179	16 478 813
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 190 124	1 409 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 124	1 409 594
Sum omløpsmidler		14 661 302	17 891 884
SUM EIENDELER		30 214 076	33 999 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 8	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	750 560	750 560
Sum innskutt egenkapital		1 080 560	1 080 560
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	590 950	288 177
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		590 950	288 177
Sum egenkapital	4	1 671 510	1 368 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	105 803	19 387
Sum avsetninger for forpliktelser		105 803	19 387
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	
Langsiktig konserngjeld	5	116 699	111 156
Sum annen langsiktig gjeld		21 116 699	111 156
Sum langsiktig gjeld		21 222 502	130 543
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 691 871	5 071 917
Skyldig offentlige avgifter		711 689	257 055
Kortsiktig konserngjeld	5	80 135	25 373 154
Annen kortsiktig gjeld		2 836 370	1 797 985
Sum kortsiktig gjeld		7 320 065	32 500 111
Sum gjeld		28 542 566	32 630 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 214 076	33 999 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 708813

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 276 385
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: APARTMENTS AS
Forretningsadresse: Borreveien 44
3186 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Aarum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2024

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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		32 942 584	49 293 425
Annen driftsinntekt		49 158	6 673
Sum inntekter		32 991 743	49 300 098
Kostnader			
Varekostnad		142 995	885 600
Lønnskostnad	1	9 189 204	4 749 046
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	276 378	153 304
Annen driftskostnad		23 182 268	18 384 110
Sum kostnader		32 790 845	24 172 060
Driftsresultat		200 897	25 128 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		868 994	751 082
Annen renteinntekt		17 759	18 751
Annen finansinntekt			93
Sum finansinntekter		886 752	769 927
Rentekostnad til foretak i samme konsern		111 117	5 293
Annen rentekostnad		504 684	150 015
Annen finanskostnad		2 524	46
Sum finanskostnader		618 325	155 354
Netto finans		268 427	614 573
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad	3	469 324	25 742 611
Skattekostnad på resultat	3	104 046	5 663 374
Ordinært resultat etter skattekostnad		365 278	20 079 237
Årsresultat	4	365 278	20 079 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		365 278	20 079 237
Totalresultat		365 278	20 079 237
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	3	365 278	20 079 237



Sum overføringer og
disponeringer

365 278

20 079 237



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Konsesjoner, patenter o.l.	2	37 454	58 850
Sum immaterielle eiendeler		37 454	58 850

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	3 173 972	504 860
Sum varige driftsmidler		3 173 972	504 860

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5	12 341 348	15 543 685
Andre langsiktige fordringer			111
Sum finansielle anleggsmidler		12 341 348	15 543 796

Sum anleggsmidler

		15 552 774	16 107 506
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6		3 477
------------------	---	--	--------------

Fordringer

Kundefordringer		5 023 929	467 491
Andre kortsiktige fordringer	5	8 447 250	2 703 924
Konsernfordringer	5		13 307 397
Sum fordringer		13 471 179	16 478 813

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	1 190 124	1 409 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 190 124	1 409 594

Sum omløpsmidler

		14 661 302	17 891 884
--	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER

		30 214 076	33 999 390
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	4, 8	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	750 560	750 560
Sum innskutt egenkapital		1 080 560	1 080 560
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	590 950	288 177
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		590 950	288 177
Sum egenkapital	4	1 671 510	1 368 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	105 803	19 387
Sum avsetninger for forpliktelse		105 803	19 387
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	
Langsiktig konserngjeld	5	116 699	111 156
Sum annen langsiktig gjeld		21 116 699	111 156
Sum langsiktig gjeld		21 222 502	130 543
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 691 871	5 071 917
Skyldig offentlige avgifter		711 689	257 055
Kortsiktig konserngjeld	5	80 135	25 373 154
Annen kortsiktig gjeld		2 836 370	1 797 985
Sum kortsiktig gjeld		7 320 065	32 500 111
Sum gjeld		28 542 566	32 630 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 214 076	33 999 390
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		
Pantstillelser	9		



Organisasjonsnr: 915 276 385
APARTMENTS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Apartments AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Apartments 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 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 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 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

Styret og daglig leder (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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 risikoeer, 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



Building a better
working world

- 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 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 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 31. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Therese Mostad
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Mostad, Therese

2024-07-31

Identification

 bankID™ Mostad, Therese



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



	BankID Signing Knut Andreas Østern 2024-07-22
	BankID Signing Svein Aarum 2024-07-22
	BankID Signing Henrik Rås Kristensen 2024-07-22
	BankID Signing Eink Wikk 2024-07-22



Årsregnskap 2023

Apartments AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 276 385



RESULTATREGNSKAP

APARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		32 942 584	49 293 425
Annen driftsinntekt		49 158	6 673
Sum driftsinntekter		32 991 743	49 300 098
Varekostnad		142 995	885 600
Lønnskostnad	1	9 189 204	4 749 046
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	276 378	153 304
Annen driftskostnad		23 182 268	18 384 110
Sum driftskostnader		32 790 845	24 172 060
Driftsresultat		200 897	25 128 038
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		868 994	751 082
Annen renteinntekt		17 759	18 751
Annen finansinntekt		0	93
Rentekostnad til foretak i samme konsern		111 117	5 293
Annen rentekostnad		504 684	150 015
Annen finanskostnad		2 524	46
Resultat av finansposter		268 427	614 573
Resultat før skattekostnad	3	469 324	25 742 611
Skattekostnad på resultat	3	104 046	5 663 374
Resultat		365 278	20 079 237
Årsresultat	4	365 278	20 079 237
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	365 278	20 079 237
Sum overføringer		365 278	20 079 237



BALANSE

APARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	37 454	58 850
Sum immaterielle eiendeler		37 454	58 850
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	3 173 972	504 860
Sum varige driftsmidler		3 173 972	504 860
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	5	12 341 348	15 543 685
Andre langsiktige fordringer		0	111
Sum finansielle anleggsmidler		12 341 348	15 543 796
Sum anleggsmidler		15 552 774	16 107 506
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	6	0	3 477
FORDRINGER			
Kundefordringer		5 023 929	467 491
Andre kortsiktige fordringer	5	8 447 250	2 703 924
Konsernfordringer	5	0	13 307 397
Sum fordringer		13 471 179	16 478 813
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 190 124	1 409 594
Sum omløpsmidler		14 661 302	17 891 884
Sum eiendeler		30 214 076	33 999 390



BALANSE

APARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 8	60 000	60 000
Overkurs	4	270 000	270 000
Annen innskutt egenkapital	4	750 560	750 560
Sum innskutt egenkapital		1 080 560	1 080 560
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	590 950	288 177
Sum opptjent egenkapital		590 950	288 177
Sum egenkapital	4	1 671 510	1 368 736
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	105 803	19 387
Sum avsetning for forpliktelser		105 803	19 387
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	21 000 000	0
Langsiktig konserngjeld	5	116 699	111 156
Sum annen langsiktig gjeld		21 116 699	111 156
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 691 871	5 071 917
Skyldig offentlige avgifter		711 689	257 055
Konserngjeld	5	80 135	25 373 154
Annen kortsiktig gjeld		2 836 370	1 797 985
Sum kortsiktig gjeld		7 320 065	32 500 111
Sum gjeld		28 542 566	32 630 654
Sum egenkapital og gjeld		30 214 076	33 999 390



BALANSE

APARTMENTS AS
08.03.2024
Styret i Apartments AS

Svein Aarum
styreleder

Knut Andreas Østern
styremedlem

Eirik Wiik
styremedlem

Henrik Riis Kristensen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets vedtektfestet formål er drift av hotell og restaurant, samt drift og utleie av eiendom for øvrig, og hva som herved står i forbindelse.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

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.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	7 670 850	4 006 455
Arbeidsgiveravgift	1 136 322	580 320
Pensjonskostnader	164 672	64 928
Andre ytelser	217 360	97 342
Sum	9 189 204	4 749 046

Selskapet har i 2023 sysselsatt 6 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 Varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter o.l	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	101 650	716 218	817 868
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 924 094	2 924 094
Anskaffelseskost 31.12.2023	101 650	3 640 312	3 741 962
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	42 800	211 357	254 157
Årets avskrivninger	21 396	254 982	276 378
Bokført verdi 31.12.2023	37 454	3 173 972	3 211 426
Avskrivningssatser	0 %	0 %	
Økonomisk levetid	20-50 år	2-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	17 630	5 582 094
Endring i utsatt skatt	86 416	81 280
Skattekostnad ordinært resultat	104 046	5 663 374
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	469 324	25 742 611
Permanente forskjeller	3 609	0
Endring i midlertidige forskjeller	-392 797	34 408
Avgitt konsernbidrag	-80 135	-25 373 154
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-403 865
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	17 630	5 582 094
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-17 630	-5 582 094
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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	480 923	74 675	-406 248
Gevinst – og tapskonto	0	13 450	13 450
Sum	480 923	88 125	-392 797
Grunnlag for utsatt skatt	480 923	88 125	-392 797
Utsatt skatt (22 %)	105 803	19 388	-86 415

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	60 000	270 000	750 560	288 177	1 368 736
Årets resultat				365 278	365 278
Avgitt konsernbidrag				-62 505	-62 505
Pr 31.12.2023	60 000	270 000	750 560	590 950	1 671 510



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	12 341 348	15 543 685
Kortsiktig fordring Embra Teknologi AS	0	12 307 397
Konsernbidrag fra Embra Teknologi AS	0	1 000 000
Fordring Stalsbergveien 5 AS	1 900 446	0
Fordring Tveiten Næringspark AS	2 515 877	0
Sum	16 757 671	28 851 082
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	116 699	111 156
Konsernbidrag til Embra Teknologi AS	80 135	25 373 154
Leverandørgjeld Embra Eiendom AS	79 109	761 109
Leverandørgjeld Embra AS	11 487	3 248 940
Leverandørgjeld Embra Bolig AS	632 677	24 438
Sum	920 106	29 518 797

Note 6 Varer

	2023	2022
Varelager		
Lager av innkjøpte handelsvarer	0	3 477
Sum varelager	0	3 477

Selskapet har ikke varelager pr 31.12.23

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 349 166.

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I APARTMENTS AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	300,0	60 000
Sum	200		60 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Embra Teknologi AS	200	100,0	100,0



Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	21 000 000	0
Sum	21 000 000	0

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år utgjør kr 0,-

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med panterett i fast eiendom, gnr. 21, bnr. 8, snr. 2, Horten kommune og gnr. 129, bnr. 526, Færder kommune.

CEB Investment AS, Bt Consulting AS, Aarum AS og Volant Kapital AS stiller sammen en solidarisk kausjon begrenset oppad til kr 5.000.000,