



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 089 596  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUISA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stillaug's vei 9  
3145 TJØME

### 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: Bør Økonomi AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	40 000
Annen driftsinntekt		588 932	200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 932</b>	<b>240 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	171 071	85 535
Annen driftskostnad		89 276	66 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>260 347</b>	<b>151 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 585</b>	<b>88 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		293 602	132 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 602</b>	<b>132 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>34 983</b>	<b>-44 557</b>
Skattekostnad		24 540	0
<b>Årsresultat</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		10 443	-44 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 664 814	4 835 885
Sum varige driftsmidler		4 664 814	4 835 885
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 664 814	4 835 885
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		2 585	2 420
Konsernfordringer	2	15 000	45 000
Sum fordringer		17 585	47 420
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 559	100 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 559	100 325
Sum omløpsmidler		234 143	147 745
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 114	44 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 114</b>	<b>-44 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 886</b>	<b>30 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 750 000	3 900 000
Langsiktig konserngjeld	2, 3	1 045 450	1 015 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 353	1 988
Betalbar skatt		24 540	0
Skyldige offentlige avgifter		18 192	11 264
Kortsiktig konserngjeld	2	0	14 037
Annen kortsiktig gjeld		13 536	10 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 621</b>	<b>38 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 858 071</b>	<b>4 953 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 688626

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 089 596  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUISA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Stillaugs vei 9  
3145 TJØME

#### 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: Bør Økonomi AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 30.07.2024

---

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: 929 089 596  
LUIISA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		0	40 000
Annen driftsinntekt		588 932	200 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>588 932</b>	<b>240 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	171 071	85 535
Annen driftskostnad		89 276	66 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>260 347</b>	<b>151 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 585</b>	<b>88 193</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		293 602	132 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 602</b>	<b>132 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>34 983</b>	<b>-44 557</b>
Skattekostnad		24 540	0
<b>Årsresultat</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		10 443	-44 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>



Organisasjonsnr: 929 089 596  
LUIISA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	1	4 664 814	4 835 885
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 664 814	4 835 885
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer	2	15 000	45 000
Sum fordringer		17 585	47 420
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 559	100 325
Sum omløpsmidler		234 143	147 745
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
Sum innskutt egenkapital		75 000	75 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	34 114	44 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-34 114</b>	<b>-44 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 886</b>	<b>30 443</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner 3	3 750 000	3 900 000
Langsiktig konserngjeld 2, 3	1 045 450	1 015 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	6 353	1 988
Betalbar skatt	24 540	0
Skyldige offentlige avgifter	18 192	11 264
Kortsiktig konserngjeld 2	0	14 037
Annen kortsiktig gjeld	13 536	10 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>62 621</b>	<b>38 187</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 858 071</b>	<b>4 953 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>



Organisasjonsnr: 929 089 596  
LUIA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

## Note

1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler



<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4921420.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4921420.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	256606.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	4664814.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	171071.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Note**  
2

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15000.00	45000.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

**Annen langsiktig gjeld**



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1045450.00	0.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er registrert konserngjeld til søsterselskap Luisa Bygg AS stor kr. 1.045.450 pr. 31.12.22. Lånet renteberegnes med 3 % i hht. avtale. Den kortsiktige fordringen gjelder konsernoverføring fra søsterselskap og avregnes løpende.

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

### Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

### Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
2750000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
3750000.00

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler



4664814.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

Det er tinglyst pant i eiendommen gnr. 218, bnr, 236 i Færder kommune stort kr. 5.000.000 som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon. Av den langsiktige gjelden forfaller kr. 2.750.000 om mer enn 5 år.



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Resultatregnskap

	Note	2023	25.03 - 31.12.2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	40 000
Annen driftsinntekt		588 932	200 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>588 932</b>	<b>240 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-171 071	-85 535
Annen driftskostnad		-89 276	-66 272
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-260 347</b>	<b>-151 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 585</b>	<b>88 193</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-293 602	-132 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>34 983</b>	<b>-44 557</b>
Skattekostnad		-24 540	0
<b>Årsresultat</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		10 443	-44 557
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 664 814	4 835 885
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 664 814</b>	<b>4 835 885</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 664 814</b>	<b>4 835 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	2	15 000	45 000
Andre kortsiktige fordringer		2 585	2 420
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 585</b>	<b>47 420</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 559	100 325
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>216 559</b>	<b>100 325</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>234 143</b>	<b>147 745</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-34 114	-44 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 114</b>	<b>-44 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 886</b>	<b>30 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 750 000	3 900 000
Langsiktig konserngjeld	2, 3	1 045 450	1 015 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 353	1 988
Betalbar skatt		24 540	0
Skyldige offentlige avgifter		18 192	11 264
Kortsiktig konserngjeld	2	0	14 037
Annen kortsiktig gjeld		13 536	10 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 621</b>	<b>38 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 858 071</b>	<b>4 953 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>

Færder, 19.04.2024

Tore Antonio Luisa  
styrets leder



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	4 921 420
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>4 921 420</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-256 606
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>4 664 814</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	171 071

## Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	25.03 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	15 000	45 000

### Annen langsiktig gjeld

	2023	25.03 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 045 450	0

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er registrert konserngjeld til søsterselskap Luisa Bygg AS stor kr. 1.045.450 pr. 31.12.22. Lånet renteberegnes med 3 % i hht. avtale.

Den kortsiktige fordringen gjelder konsernoverføring fra søsterselskap og avregnes løpende.

## Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 750 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 750 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 664 814
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Det er tinglyst pant i eiendommen gnr. 218, bnr, 236 i Færder kommune stort kr. 5.000.000 som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon. Av den langsiktige gjelden forfaller kr. 2.750.000 om mer enn 5 år.

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



**Årsoppgjør for**

**LUISA EIENDOM AS**

929089596

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Penneo Dokumentnøkkel: LENUX-PK4DF-LGGW6-VBNG0-ECIVB-PCN7E



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Resultatregnskap

	Note	2023	25.03 - 31.12.2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	40 000
Annen driftsinntekt		588 932	200 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>588 932</b>	<b>240 000</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-171 071	-85 535
Annen driftskostnad		-89 276	-66 272
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-260 347</b>	<b>-151 807</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>328 585</b>	<b>88 193</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-293 602	-132 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-293 602</b>	<b>-132 750</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>34 983</b>	<b>-44 557</b>
Skattekostnad		-24 540	0
<b>Årsresultat</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		10 443	-44 557
<b>Sum overføringer</b>		<b>10 443</b>	<b>-44 557</b>

Pemneo Dokumentnøkkel: LENUX-PR40F-LGGW6-VBNG0-ECIVB-PCN7E



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	4 664 814	4 835 885
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 664 814</b>	<b>4 835 885</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 664 814</b>	<b>4 835 885</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige konsernfordringer	2	15 000	45 000
Andre kortsiktige fordringer		2 585	2 420
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 585</b>	<b>47 420</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 559	100 325
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>216 559</b>	<b>100 325</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>234 143</b>	<b>147 745</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>

Pemmo Dokumentnøkkel: LENUX-PK40F-LGGW6-VBNG0-ECIVB-PCN7E



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

### Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		45 000	45 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-34 114	-44 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 114</b>	<b>-44 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 886</b>	<b>30 443</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	3 750 000	3 900 000
Langsiktig konserngjeld	2, 3	1 045 450	1 015 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 795 450</b>	<b>4 915 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 353	1 988
Betalbar skatt		24 540	0
Skyldige offentlige avgifter		18 192	11 264
Kortsiktig konserngjeld	2	0	14 037
Annen kortsiktig gjeld		13 536	10 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>62 621</b>	<b>38 187</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 858 071</b>	<b>4 953 187</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 898 957</b>	<b>4 983 630</b>

Færder, 19.04.2024

Tore Antonio Luisa  
styrets leder

Pemneo Dokumentnøkkel: LENUX-PR40F-LGGW6-VBNG0-ECIVB-PCN7E



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



LUISA EIENDOM AS  
929 089 596

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	4 921 420
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>4 921 420</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-256 606
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>4 664 814</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	171 071

## Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	25.03 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	15 000	45 000

### Annen langsiktig gjeld

	2023	25.03 - 31.12.2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 045 450	0

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er registrert konserngjeld til søsterselskap Luisa Bygg AS stor kr. 1.045.450 pr. 31.12.22. Lånet renteberegnes med 3 % i hht. avtale.

Den kortsiktige fordringen gjelder konsernoverføring fra søsterselskap og avregnes løpende.

## Note 3 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2 750 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 750 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 664 814
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

Det er tinglyst pant i eiendommen gnr. 218, bnr, 236 i Færder kommune stort kr. 5.000.000 som sikkerhet for selskapets gjeld til kredittinstitusjon. Av den langsiktige gjelden forfaller kr. 2.750.000 om mer enn 5 år.

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



# 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."

## Luisa, Tore Antonio

Styreleder

På vegne av: Luisa Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-959134

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-07-29 08:17:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LENUX-PK40F-LGGW6-VBNG0-ECIVB-PCN7E

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>