



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 409 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Hylleveien 11E
4841 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Tveiten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 003 425 | 425 265 |
| Sum inntekter | | 1 003 425 | 425 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2,5 | 76 378 | 21 678 |
| Annen driftskostnad | | 512 512 | 300 757 |
| Sum kostnader | | 588 890 | 322 435 |
| Driftsresultat | | 414 534 | 102 830 |
| Annen rentekostnad | | 70 145 | 80 442 |
| Sum finanskostnader | | 70 145 | 80 442 |
| Netto finans | | -70 145 | -80 442 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 344 390 | 22 387 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1 | 76 015 | 4 925 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 268 375 | 17 462 |
| Årsresultat | | 268 375 | 17 462 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 268 375 | 17 462 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 268 375 | 17 462 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 268 375 | 17 462 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6 | 3 012 141 | 1 985 042 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 012 141 | 1 985 042 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 3 | 175 000 | 175 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 175 000 | 175 000 |
| Sum anleggsmidler | | 3 187 141 | 2 160 042 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 145 550 | |
| Sum varer | | 145 550 | |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 183 970 | 116 467 |
| Sum fordringer | | 183 970 | 116 467 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 770 993 | 5 836 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 770 993 | 5 836 |
| Sum omløpsmidler | | 1 100 513 | 122 303 |
| SUM EIENDELER | | 4 287 654 | 2 282 345 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Selskapskapital | 4,7 | 180 000 | 180 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 180 000 | 180 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 489 996 | 221 621 |
| Sum opptjent egenkapital | | 489 996 | 221 621 |
| Sum egenkapital | | 669 996 | 401 621 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 700 000 | 970 419 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 700 000 | 970 419 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 700 000 | 970 419 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 58 156 | 79 848 |
| Betalbar skatt | 1 | 76 015 | 57 231 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 12 878 | 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 770 610 | 772 925 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 917 659 | 910 305 |
| Sum gjeld | | 3 617 659 | 1 880 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 287 654 | 2 282 345 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 525662

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 409 319
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Barbudalen 44
4846 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andreas Tveiten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023

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: 965 409 319
EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 003 425 | 425 265 |
| Sum inntekter | | 1 003 425 | 425 265 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2,5 | 76 378 | 21 678 |
| Annen driftskostnad | | 512 512 | 300 757 |
| Sum kostnader | | 588 890 | 322 435 |
| Driftsresultat | | 414 534 | 102 830 |
| Annen rentekostnad | | 70 145 | 80 442 |
| Sum finanskostnader | | 70 145 | 80 442 |
| Netto finans | | -70 145 | -80 442 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1 | 76 015 | 4 925 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 268 375 | 17 462 |
| Årsresultat | | 268 375 | 17 462 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 268 375 | 17 462 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 268 375 | 17 462 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 268 375 | 17 462 |



Organisasjonsnr: 965 409 319
EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

6

3 012 141

1 985 042

Sum varige driftsmidler

3 012 141

1 985 042

Finansielle anleggsmidler

Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet

3

175 000

175 000

**Sum finansielle
anleggsmidler**

175 000

175 000

Sum anleggsmidler

3 187 141

2 160 042

Omløpsmidler

Varer

Varer

145 550

Sum varer

145 550

Fordringer

Andre fordringer

183 970

116 467

Sum fordringer

183 970

116 467

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

770 993

5 836

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende**

770 993

5 836

Sum omløpsmidler

1 100 513

122 303

SUM EIENDELER

4 287 654

2 282 345

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

4,7

180 000

180 000

Sum innskutt egenkapital

180 000

180 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

7

489 996

221 621



| | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 489 996 | 221 621 |
| Sum egenkapital | | 669 996 | 401 621 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | | 2 700 000 | 970 419 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 700 000 | 970 419 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 700 000 | 970 419 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 58 156 | 79 848 |
| Betalbar skatt | 1 | 76 015 | 57 231 |
| Skyldige offentlige | | | |
| avgifter | | 12 878 | 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 770 610 | 772 925 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 917 659 | 910 305 |
| Sum gjeld | | 3 617 659 | 1 880 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 287 654 | 2 282 345 |



Organisasjonsnr: 965 409 319
EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Se vedlegg | 0.00 | 0.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 0.00 | 0.00% | |

Se vedlegg

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
| | 0.00 | | |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.20

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



| Årsregnskap 2022 | | | |
|--|------|------------------|----------------|
| Eiendomsinvest AS | | | |
| | Note | 2022 | 2021 |
| Resultatregnskap | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 003 425 | 425 265 |
| Sum driftsinntekter | | 1 003 425 | 425 265 |
| Lønnskostnader m.m. | 2,5 | 76 378 | 21 678 |
| Annen driftskostnad | | 512 512 | 300 757 |
| Sum driftskostnader | | 588 890 | 322 435 |
| Driftsresultat | | 414 534 | 102 830 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen rentekostnad | | 70 145 | 80 442 |
| Resultat av finansposter | | -70 145 | -80 442 |
| Resultat før skattekostnad | | 344 390 | 22 387 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1 | 76 015 | 4 925 |
| Ordinært resultat | | 268 375 | 17 462 |
| Ekstraordinære inntekter og kostnader | | | |
| Årsoverskudd (Årsunderskudd) | | 268 375 | 17 462 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 268 375 | 17 462 |
| Sum overføringer | | 268 375 | 17 462 |



| Årsregnskap 2022 | | | |
|--|------|------------------|------------------|
| <i>Eiendomsinvest AS</i> | | | |
| | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| Balanse | | | |
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 6 | 3 012 141 | 1 985 042 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 012 141 | 1 985 042 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet ³ | | 175 000 | 175 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 175 000 | 175 000 |
| Sum anleggsmidler | | 3 187 141 | 2 160 042 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varelager | | 145 550 | 0 |
| Lager av varer og annen beholdning | | 145 550 | 0 |
| Andre fordringer | | 183 970 | 116 467 |
| Sum fordringer | | 183 970 | 116 467 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 770 993 | 5 836 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l. | | 770 993 | 5 836 |
| Sum omløpsmidler | | 1 100 513 | 122 303 |
| SUM EIENDELER | | 4 287 654 | 2 282 345 |



| Årsregnskap 2022 | | | |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Eiendomsinvest AS | | | |
| | Note | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Aksjekapital | 4,7 | 180 000 | 180 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 180 000 | 180 000 |
| Annen egenkapital | 7 | 489 996 | 221 621 |
| Sum opptjent egenkapital | | 489 996 | 221 621 |
| Sum egenkapital | | 669 996 | 401 621 |
| Gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 2 700 000 | 970 419 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 700 000 | 970 419 |
| Leverandørgjeld | | 58 156 | 79 848 |
| Betalbar skatt | 1 | 76 015 | 57 231 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 12 878 | 301 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 770 610 | 772 925 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 917 659 | 910 305 |
| Sum gjeld | | 3 617 659 | 1 880 724 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 287 654 | 2 282 345 |
| Arendal 23.06.2023 | | | |
| Bjørn Magnussen Styrets leder | | | |



Noter til regnskapet 2022

Note 1 - Skatteberegning

Grunnlag for beregning av skatt.

| Beregning skattepliktig inntekt | 2022 |
|---------------------------------|----------------|
| Resultat før skatt | 344 390 |
| +/- Permanente forskjeller | 1 131 |
| = Skattepliktig inntekt | 345 521 |

Beregnet skatt 22% **76 015**

Betalbar skatt 76 015

Årets skattekostnad **76 015**

| Grunnlag utsatt skatt (midlertidige forskjeller) | 2022 | 2021 |
|---|------|------|
| | 0 | 0 |
| Grunnlag utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) | 0 | 0 |
| Utsatt skatt | 0 | 0 |

Note 2 - Lønns- og personalkostnader

Foretaket har 0,2 årsverk sysselsatte i regnskapsåret.

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Lønn, feriepenger og oppgavepliktige ytelser | 66 412 | 19 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 9 361 | 2 678 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre personalkostnader | 605 | 0 |
| Sum | 76 378 | 21 678 |

Note 3 - Fordring tilknyttet selskap

Selskapet har ytet et ansvarlig lån til Barbu Minilager AS på kr. 175.000.



Noter til regnskapet 2022

Note 4 - Antall aksjer, aksjonæroversikt

Selskapets aksjekapital består av 180 aksjer a kr 1000,-. De 180 aksjene er fordelt på 2 A-aksjer med stemmerett og 178 B-aksjer uten stemmerett.

Oversikten viser selskapets aksjeeiere, deres eierandel og styreverv:

| Navn | Ant. aksjer | Verv |
|-------------------|-------------|---------------|
| Bjørn Magnussen | 2 A-aksjer | Styrets leder |
| Markus Magnussen | 89 B-aksjer | |
| Martine Magnussen | 89 B-aksjer | |

Note 5 - Ytelser til ledende personer mv

Lønn mv. for daglig leder utgjør kr 0,-.

Honorar til styret utgjør kr 0,-.

Det er ikke gjort avtaler med styrets leder eller daglig leder om bonuser, overskuddsdelinger, opsjoner eller lignende forhold. Foretaket har ikke inngått avtale med styrets leder/daglig leder om noen form for fallskjerm ved opphør av ansettelsesforhold eller verv.

Note 6 - Pantstillelser

For lån i DNB kr. 2.700.000 pr. 31.12.22 er det stilt pant totalt pålydende kr. 4.400.000 i selskapets eiendommer Barbu 12, Vestregate 23 og Arkenveien 6 i Arendal kommune. Eiendommene hadde en bokført verdi pr. 31.12.22 på kr. 3.012.141.

Note 7 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkap | Sum egenkapital |
|----------------|--------------|---------------|-----------------|
| Pr. 31.12.2021 | 180 000 | 221 621 | 401 621 |
| Årets resultat | | 268 375 | 268 375 |
| Pr. 31.12.2022 | 180 000 | 489 996 | 669 996 |