



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 143 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EM EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Ægirs vei 1A
4632 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Røsstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		551 625	476 250
Sum inntekter		551 625	476 250
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 471	132 471
Annen driftskostnad		168 461	365 410
Sum kostnader		300 932	497 881
Driftsresultat		250 692	-21 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			131
Sum finansinntekter			131
Annen rentekostnad		153 643	168 391
Sum finanskostnader		153 643	168 391
Netto finans		-153 643	-168 259
Ordinært resultat før skattekostnad		97 049	-189 890
Skattekostnad på ordinært resultat	3		1 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 049	-190 920
Årsresultat		97 049	-190 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		97 049	-190 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	97 049	-190 920
Sum overføringer og disponeringer		97 049	-190 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 830 816	4 963 287
Sum varige driftsmidler		4 830 816	4 963 287
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 000	56 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	81 000
Sum anleggsmidler		4 918 816	5 044 287
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		89 000	48 875
Andre kortsiktige fordringer		21 211	20 653
Sum fordringer		110 211	69 528
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 140	32 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 140	32 049
Sum omløpsmidler		120 351	101 577
SUM EIENDELER		5 039 167	5 145 864

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	4,7	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	-13 070	-13 070
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	226 764	323 813
Sum opptjent egenkapital		-226 764	-323 813
Sum egenkapital		897 166	800 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 813 159	4 034 211
Ansvarlig lånekapital	9	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 858 159	4 079 211
Sum langsiktig gjeld		3 858 159	4 079 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 309	3 507
Skyldig offentlige avgifter		10 646	246
Kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		106 637	106 533
Sum kortsiktig gjeld		283 842	266 536
Sum gjeld		4 142 001	4 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 039 167	5 145 864



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 725870

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 143 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EM EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Ægirs vei 1A
4632 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Røsstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.07.2022

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: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		551 625	476 250
Sum inntekter		551 625	476 250
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 471	132 471
Annen driftskostnad		168 461	365 410
Sum kostnader		300 932	497 881
Driftsresultat		250 692	-21 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			131
Sum finansinntekter			131
Annen rentekostnad		153 643	168 391
Sum finanskostnader		153 643	168 391
Netto finans		-153 643	-168 259
Ordinært resultat før skattekostnad		97 049	-189 890
Skattekostnad på ordinært resultat	3		1 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 049	-190 920
Årsresultat		97 049	-190 920
Årsresultat etter minoritetsinteresser		97 049	-190 920
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	97 049	-190 920
Sum overføringer og disponeringer		97 049	-190 920



Organisasjonsnr: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 830 816	4 963 287
Sum varige driftsmidler		4 830 816	4 963 287

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 000	56 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	81 000

Sum anleggsmidler		4 918 816	5 044 287
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		89 000	48 875
Andre kortsiktige fordringer		21 211	20 653
Sum fordringer		110 211	69 528

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 140	32 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 140	32 049

Sum omløpsmidler		120 351	101 577
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		5 039 167	5 145 864
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4,7	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	-13 070	-13 070
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	226 764	323 813
Sum opptjent egenkapital		-226 764	-323 813
Sum egenkapital		897 166	800 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 813 159	4 034 211
Ansvarlig lånekapital	9	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 858 159	4 079 211
Sum langsiktig gjeld		3 858 159	4 079 211
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 309	3 507
Skyldig offentlige avgifter		10 646	246
Kortsiktig gjeld til			
samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		106 637	106 533
Sum kortsiktig gjeld		283 842	266 536
Sum gjeld		4 142 001	4 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 039 167	5 145 864



Organisasjonsnr: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Em Eiendom Invest AS**

Organisasjonsnr. 923143858

Utarbeidet av:

Pluss-Økonomi AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Kirkegata 25
4612 KRISTIANSAND S
Organisasjonsnr. 989271687



Em Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		551 625	476 250
Sum driftsinntekter		551 625	476 250
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 471	132 471
Annen driftskostnad		168 461	365 410
Sum driftskostnader		300 932	497 881
DRIFTSRESULTAT		250 692	(21 631)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt		0	131
Sum finansinntekter		0	131
Finanskostnader			
Rentekostnad		153 643	168 391
Sum finanskostnader		153 643	168 391
NETTO FINANSPOSTER		(153 643)	(168 259)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		97 049	(189 890)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	1 030
ORDINÆRT RESULTAT		97 049	(190 920)
ÅRSRESULTAT		97 049	(190 920)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	97 049	(190 920)
SUM OVERF. OG DISP.		97 049	(190 920)



Em Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2121

	Note	31.12.2121	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4 830 816	4 963 287
Sum varige driftsmidler		4 830 816	4 963 287
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap	6	63 000	56 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	81 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 918 816	5 044 287
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		89 000	48 875
Andre kortsiktige fordringer		21 211	20 653
Sum fordringer		110 211	69 528
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 140	32 049
SUM OMLØPSMIDLER		120 351	101 577
SUM EIENDELER		5 039 167	5 145 864



Em Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2121

	Note	31.12.2121	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,7	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	(13 070)	(13 070)
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(226 764)	(323 813)
Sum opptjent egenkapital		(226 764)	(323 813)
SUM EGENKAPITAL		897 166	800 117
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 813 159	4 034 211
Lån fra aksjonærer	9	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 858 159	4 079 211
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 858 159	4 079 211
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 309	3 507
Skyldig offentlige avgifter		10 646	246
Kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		106 637	106 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		283 842	266 536
SUM GJELD		4 142 001	4 345 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 039 167	5 145 864

KRISTIANSAND den 29.06.2022

Andreas Røsstad (sign)
Styreleder

Hans Kåre Drange (sign)
Styremedlem

Børge Olav Eretveit (sign)
Styremedlem



Em Eiendom Invest AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår. I tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Em Eiendom Invest AS

Noter 2021

Note 1 - Lønn og ansatte

Lønn

Det er ingen ansatte i selskapet.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 391 804
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 391 804
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 428 513
+ Ordinære avskrivninger	132 471
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 560 984
Balanseført verdi pr 31/12	4 830 820
Prosentstørrelse for ord. avskr.	1-3

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021
Resultat før skattekostnader	97 049
Endring i midlertidige forskjeller	107 010
Anvendt skattemessig framførbart underskudd	204 059
Inntekt	0

	2021
Samlede ordinære skattekostnader	0



Em Eiendom Invest AS

Noter 2021

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 440 565	3 547 575
- Fremførbart skattemessig underskudd	753 384	957 443
Sum positive skatteøkende forskjeller	3 440 565	3 547 575
Sum negative skatteøkende forskjeller	753 384	957 443
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-2 687 181	-2 590 132

Note 4 - Egenkapital og disponeringer

Spesifikasjon av endring i egenkapital:

	Selskaps- kapital	Annen innskutt EK	Annen EK / udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	1 137 000	-13 070	-323 813	800 117
Årets resultat	0	0	97 049	97 049
Andre endringer	0	0	0	0
Egenkapital 31.12	1 137 000	-13 070	-226 764	897 166

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Mix Invest AS, Kristiansand	25,00 %	25,00 %	275 048	349 271

Note 6 - Lån til tilknyttet selskap

Selskapet har ytt lån til Mix Invest AS med kr 63 000 pr 31.12.2021.



Em Eiendom Invest AS

Noter 2021

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 1 137 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 137 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
HKD Holding AS	821 390 192	379	33,33 %
Eretveit Holding AS	921 400 217	379	33,33 %
A Røststad Holding AS	921 373 287	379	33,33 %

Note 8 - Langsiktig gjeld og pant

Gjeld som er sikret ved pant:	2021	2020
Langsiktig gjeld (pantelån)	3 813 159	4 034 211
Sum gjeld som er sikret ved pant	3 813 159	4 034 211
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Tomter og bygninger	4 830 816	4 963 287
Sum verdi av pantsatte eiendeler	4 830 816	4 963 287

Det er kr 2 707 899 av langsiktig gjeld som forfaller om mer enn 5 år.

Note 9 - Lån fra aksjonærer

Selskapet har et innlån fra eierselskapene på kr 45 000 pr 31.12.2021