



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 330 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVESTA - AS
Forretningsadresse: Raset 55
3735 SKIEN

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: Jorunn A. Tørnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|---------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 7 617 829 | 4 797 250 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 943 218 | 0 |
| Sum inntekter | | 8 561 047 | 4 797 250 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 4 466 400 | 4 766 875 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4 | 1 652 346 | 1 635 665 |
| Annen driftskostnad | | 2 568 185 | 889 802 |
| Sum kostnader | | 8 686 931 | 7 292 342 |
| Driftsresultat | | -125 884 | -2 495 092 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 388 945 | 173 443 |
| Annen finansinntekt | 5 | 846 876 | 10 006 780 |
| Sum finansinntekter | | 2 235 821 | 10 180 223 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | -100 000 | 7 200 000 |
| Annen rentekostnad | | 218 202 | 87 358 |
| Annen finanskostnad | | 812 500 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 930 702 | 7 287 358 |
| Netto finans | | 1 305 119 | 2 892 865 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 179 235 | 397 773 |
| Skattekostnad | 6, 7 | 243 667 | -93 931 |
| Årsresultat | | 935 568 | 491 704 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 935 567 | 491 704 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 935 567 | 491 704 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 0 | 572 323 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 572 323 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 2 406 621 | 2 606 621 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 25 722 369 | 16 794 639 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 401 260 |
| Sum anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 973 583 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Prosjekter i utvikling | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Sum varer | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | 16 958 926 | 28 556 982 |
| Konsernfordringer | 5 | 100 000 | 103 434 |
| Sum fordringer | | 17 058 926 | 28 660 416 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum omløpsmidler | | 36 313 028 | 48 286 655 |
| SUM EIENDELER | | 64 442 018 | 68 260 238 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 30 000 | 30 000 |
| Overkurs | 9 | 10 927 387 | 10 927 387 |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 19 957 387 | 19 957 387 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum opptjent egenkapital | | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum egenkapital | | 55 634 430 | 54 698 863 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 243 667 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 243 667 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 056 221 | 4 812 554 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 850 | 36 323 |
| Betalbar skatt | 6, 7 | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 209 350 | 707 568 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 626 037 | 554 936 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 845 132 | 7 449 997 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 751 369 | 8 748 824 |
| Sum gjeld | | 8 807 590 | 13 561 378 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 442 020 | 68 260 241 |



Balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 539013

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 330 342
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INVESTA - AS
Forretningsadresse: Raset 55
3735 SKIEN

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: Jorunn A. Tørnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 27.06.2024

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: 927 330 342
INVESTA - AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 7 617 829 | 4 797 250 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 943 218 | 0 |
| Sum inntekter | | 8 561 047 | 4 797 250 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 4 466 400 | 4 766 875 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4 | 1 652 346 | 1 635 665 |
| Annen driftskostnad | | 2 568 185 | 889 802 |
| Sum kostnader | | 8 686 931 | 7 292 342 |
| Driftsresultat | | -125 884 | -2 495 092 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 388 945 | 173 443 |
| Annen finansinntekt | 5 | 846 876 | 10 006 780 |
| Sum finansinntekter | | 2 235 821 | 10 180 223 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | | |
| Annen rentekostnad | | -100 000 | 7 200 000 |
| Annen rentekostnad | | 218 202 | 87 358 |
| Annen finanskostnad | | 812 500 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 930 702 | 7 287 358 |
| Netto finans | | 1 305 119 | 2 892 865 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 179 235 | 397 773 |
| Skattekostnad | 6, 7 | 243 667 | -93 931 |
| Årsresultat | | 935 568 | 491 704 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 935 567 | 491 704 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 935 567 | 491 704 |



Organisasjonsnr: 927 330 342
INVESTA - AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| | 1 | 0 | 572 323 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 572 323 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 2 406 621 | 2 606 621 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 25 722 369 | 16 794 639 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 401 260 |
| Sum anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 973 583 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Prosjekter i utvikling | | | |
| | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Sum varer | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | | |
| | 5 | 16 958 926 | 28 556 982 |
| Konsernfordringer | 5 | 100 000 | 103 434 |
| Sum fordringer | | 17 058 926 | 28 660 416 |
| Investeringer | | 0 | 0 |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum omløpsmidler | | 36 313 028 | 48 286 655 |
| SUM EIENDELER | | 64 442 018 | 68 260 238 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



| | | | |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 30 000 | 30 000 |
| Overkurs | 9 | 10 927 387 | 10 927 387 |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 19 957 387 | 19 957 387 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum opptjent egenkapital | | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum egenkapital | | 55 634 430 | 54 698 863 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 243 667 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelse | | 243 667 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 056 221 | 4 812 554 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 850 | 36 323 |
| Betalbar skatt | 6, 7 | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 209 350 | 707 568 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 626 037 | 554 936 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 845 132 | 7 449 997 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 751 369 | 8 748 824 |
| Sum gjeld | | 8 807 590 | 13 561 378 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 442 020 | 68 260 241 |



Organisasjonsnr: 927 330 342
INVESTA - 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. Konsern Investa - AS er morselskap i konsern. Regnskapsregler for små foretak benyttes, og det utarbeides derfor ikke konsernregnskap. Pr. 31.12.2023 inngår Investa Utvikling AS og Nordsia AS i konsernet. Datterselskapet Vestlia Invest III AS er avviklet i løpet av 2023. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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. 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. Investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper og andre aksjer Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre aksjer. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del, tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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. Varebeholdninger Beholdning av tomter klassifiseres som varebeholdning (prosjekter i utvikling), og vurderes til anskaffelseskost etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av beholdningen. Eventuelle forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført. 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.



Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | Årets | Fjorårets |
|--------------------|------------|------------|
| Lønn | 1440208.00 | 1431756.00 |
| Folketrygdavgift | 209350.00 | 203116.00 |
| Andre ytelser | 2788.00 | 792.00 |
| Sum lønnskostnader | 1652346.00 | 1635665.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| Sum | Beløp |
|-----|-------|
|-----|-------|

Note
1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |
| | 572324.00 | 0.00 |
| Avgang i året | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |
| | 572324.00 | 0.00 |
| Balanseført verdi 31.12. | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |

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
Seksjonen i Henrik Ibsens gate 4 er solgt pr. 13.01.2023.



Note
5

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> |
| | 100000.00 | 103434.00 |
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 10921852.00 | 10572564.00 |
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |

Kortsiktig gjeld

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 626037.00 | 554936.00 |
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |

Pantstillelse Beløp

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



Årsregnskap for
INVESTA - AS
927330342
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Penneo Dokumentnøkkel: WAGTK-SZKTE-XEDIA-A4VFX-I7D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 7 617 829 | 4 797 250 |
| Annen driftsinntekt | 1 | 943 218 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 8 561 047 | 4 797 250 |
| Driftskostnader | | | |
| Varekostnad | | -4 466 400 | -4 766 875 |
| Lønnskostnad | 2, 3, 4 | -1 652 346 | -1 635 665 |
| Annen driftskostnad | | -2 568 185 | -889 802 |
| Sum driftskostnader | | -8 686 931 | -7 292 342 |
| Driftsresultat | | -125 884 | -2 495 092 |
| Finansinntekter | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 388 945 | 173 443 |
| Annen finansinntekt | 5 | 846 876 | 10 006 780 |
| Sum finansinntekter | | 2 235 820 | 10 180 223 |
| Finanskostnader | | | |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | | 100 000 | -7 200 000 |
| Annen rentekostnad | | -218 202 | -87 358 |
| Annen finanskostnad | | -812 500 | 0 |
| Sum finanskostnader | | -930 702 | -7 287 358 |
| Netto finans | | 1 305 118 | 2 892 864 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 179 234 | 397 773 |
| Skattekostnad | 6, 7 | -243 667 | 93 931 |
| Årsresultat | | 935 567 | 491 704 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | 935 567 | 491 704 |
| Sum overføringer | | 935 567 | 491 704 |

Penneo Dokumentnrøkke: WAGTK-SZKTE-XEDIA-A4VFX-I7D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 0 | 572 323 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 572 323 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | 2 406 621 | 2 606 621 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 25 722 369 | 16 794 639 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 401 260 |
| Sum anleggsmidler | | 28 128 990 | 19 973 583 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Prosjekter i utvikling | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Sum varer | | 18 428 473 | 17 272 825 |
| Fordringer | | | |
| Kortsiktige konsernfordringer | 5 | 100 000 | 103 434 |
| Andre kortsiktige fordringer | 5 | 16 958 926 | 28 556 982 |
| Sum fordringer | | 17 058 926 | 28 660 416 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 825 629 | 2 353 414 |
| Sum omløpsmidler | | 36 313 029 | 48 286 656 |
| SUM EIENDELER | | 64 442 019 | 68 260 239 |

Penneo Dokumentnøkkel: WAGTK-SZKTE-XEDIA-A4VFX-I7D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Balanse

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 8, 9 | 30 000 | 30 000 |
| Overkurs | 9 | 10 927 387 | 10 927 387 |
| Annen innskutt egenkapital | 9 | 9 000 000 | 9 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 19 957 387 | 19 957 387 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum opptjent egenkapital | | 35 677 043 | 34 741 476 |
| Sum egenkapital | | 55 634 429 | 54 698 862 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning og forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 7 | 243 667 | 0 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 243 667 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 4 812 554 | 4 812 554 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 70 850 | 36 323 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 209 350 | 707 568 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 626 037 | 554 936 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 845 132 | 7 449 997 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 751 369 | 8 748 823 |
| Sum gjeld | | 8 807 590 | 13 561 377 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 442 019 | 68 260 239 |

Skien, 19.06.2024

Kai Vidar Evensen
styrets leder

Jarle Andengaard Hansen
styremedlem

Penneo Dokumentnr: WAGTK-SZKTE-XEDIA-A4VFX-I7D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Konsern

Investa - AS er morselskap i konsern. Regnskapsregler for små foretak benyttes, og det utarbeides derfor ikke konsernregnskap. Pr. 31.12.2023 inngår Investa Utvikling AS og Nordsia AS i konsernet. Datterselskapet Vestlia Invest III AS er avviklet i løpet av 2023.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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.

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.

Investeringer i datterselskaper / tilknyttede selskaper og andre aksjer

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre aksjer. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del, tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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.

Varebeholdninger

Beholdning av tomter klassifiseres som varebeholdning (prosjekter i utvikling), og vurderes til anskaffelseskost etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av beholdningen. Eventuelle forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført.

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.



INVESTA - AS

927 330 342

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Varige driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 572 324 |
| Tilgang i året | 0 |
| Avgang i året | -572 324 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 0 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger | 0 |
| Balanseført verdi per 31.12. | 0 |

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Seksjonen i Henrik Ibsens gate 4 er solgt pr. 13.01.2023.

Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn | 1 440 208 | 1 431 756 |
| Arbeidsgiveravgift | 209 350 | 203 116 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 2 788 | 792 |
| Sum | 1 652 346 | 1 635 665 |

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 100 000 | 103 434 |
| Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap | 10 921 852 | 10 572 564 |

Kortsiktig gjeld

| | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 626 037 | 554 936 |

Penneo Dokumentnr: WAGTK-SZKTE-XEDIA-A4VZ-17D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Note 6 - Spesifisering av skatt

| Skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|----------------|-------------------|
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | 243 667 | -93 931 |
| Skattekostnad | 243 667 | -93 931 |
| Skattepliktig inntekt | | |
| Resultat før skatt | 1 179 234 | 397 773 |
| Permanente forskjeller | 1 678 653 | -2 532 270 |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller | -624 374 | -197 298 |
| - Anvendelse av fremførbart underskudd | -2 233 513 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -2 331 795 |

Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Endring |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | 330 351 | 243 465 | 86 887 |
| Gevinst- og tapskonto | 293 907 | 1 005 168 | -711 261 |
| Fremførbart underskudd | -2 374 568 | -141 055 | -2 233 513 |
| Kortsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 |
| Andel skattepliktig avsatt utbytte | 0 | 0 | 0 |
| Netto forskjeller | -1 750 310 | 1 107 577 | -2 857 887 |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 1 750 310 | 0 | 1 750 310 |
| Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt | 0 | 1 107 577 | -1 107 577 |
| Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 % | 0 | 243 667 | -243 667 |

Note 8 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-----------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ordinære | 100 | 300 | 30 000 |
| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
| Jarle Andengaard Hansen | 50 | 50,00 | Ordinære |
| Kai Vidar Evensen | 50 | 50,00 | Ordinære |
| Totalt antall aksjer | 100 | 100 | |

Note 9 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innsk. EK | Opptjent egenkapital | Sum |
|-------------------------------|---------------|-------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022 | 30 000 | 10 927 387 | 9 000 000 | 34 741 476 | 54 698 862 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 935 567 | 935 567 |
| Egenkapital 31.12.2023 | 30 000 | 10 927 387 | 9 000 000 | 35 677 043 | 55 634 429 |

Penneo Dokumentnr: WAGTK-SZKTE-XED14-A4VFZ-17D1C-80U15



INVESTA - AS
927 330 342

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

| | Beløp |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 4 106 101 |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler | 4 812 554 |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler | 13 448 614 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført | 0 |



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."

Hansen, Jarle Andengaard

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-75789

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-06-20 13:20:34 UTC



Evensen, Kai Vidar

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-69069

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-06-21 06:56:34 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: WAGTKSZKTE-XEDIA-A4VZ-7DTC-B0U15



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
Investa - AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Investa - AS som viser et overskudd på kr 935 567. Årsregnskapet 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 resultat 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.

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 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 avviklet.

Post- og kontoradresse
Lyngbakkvegen 5
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no

AVD BØ
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark

FORETAKSREGISTERET:
NO 974 481 596 MVA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

Penneo DokumentID: WQ8HW-UAC4U-Z1TE4-XOSWA-PXZ1G-7GVJG



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Skien, den 19. juni 2024
REVISJONSSELSKAPET AS

Ole Gunnar Foss
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: WQ8HW-UAC4U-Z1TE4-XQSWA-PXZ1G-7GVJG



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."

FOSS, OLE GUNNAR

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2661257

IP: 92.221.xxx.xxx

2024-06-21 07:03:24 UTC



Penneo DokumentID: WQ8HW-UAC4U-Z1TE4-XQSWA-PXZ1G-7GVJG

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>