



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 562 409
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Pareto Business Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

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: Bjørn Erik Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		13 643 146	13 375 766
Sum inntekter		13 643 146	13 375 766
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 018 868	2 707 462
Annen driftskostnad	2,3	2 824 549	2 083 793
Sum kostnader		5 843 416	4 791 254
Driftsresultat		7 799 730	8 584 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	170 742	183 515
Annen renteinntekt			932
Sum finansinntekter		170 742	184 447
Annen rentekostnad		3 293 919	3 787 423
Sum finanskostnader		3 293 919	3 787 423
Netto finans		-3 123 177	-3 602 975
Ordinært resultat før skattekostnad		4 676 552	4 981 537
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 841	1 095 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 647 712	3 885 599
Årsresultat		3 647 712	3 885 599
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 647 712	3 885 599
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 730 680
Avgitt konsernbidrag	4	465 307	1 940 890
Overføringer annen egenkapital		3 182 405	214 029
Sum overføringer og disponeringer		3 647 712	3 885 599



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	95 613 784	96 051 022
Anlegg under utførelse	1	341 378	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	6 449 896	6 688 232
Sum varige driftsmidler		102 405 058	102 739 255
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	9 435 237	8 458 009
Sum finansielle anleggsmidler		9 435 237	8 458 009
Sum anleggsmidler		111 840 295	111 197 264
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		681 892	1 885
Sum fordringer		681 892	1 885
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 600 562	7 975 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 600 562	7 975 732
Sum omløpsmidler		6 282 454	7 977 617
SUM EIENDELER		118 122 749	119 174 880

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Selskapskapital	6,7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 218 862	1 036 457
Sum opptjent egenkapital		4 218 862	1 036 457
Sum egenkapital		4 718 862	1 536 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	4 111 168	4 017 648
Sum avsetninger for forpliktelser		4 111 168	4 017 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 396 250	106 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 396 250	106 875 000
Sum langsiktig gjeld		110 507 418	110 892 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		497 790	1 428 528
Betalbar skatt		804 080	385 566
Skyldig offentlige avgifter		207 645	102 035
Utbytte			1 730 680
Kortsiktig konserngjeld	4	596 548	
Annen kortsiktig gjeld	4	790 406	3 098 966
Sum kortsiktig gjeld		2 896 469	6 745 775
Sum gjeld		113 403 887	117 638 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 122 749	119 174 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 262837

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 562 409
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Borg Forvaltning AS
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM

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: Bjørn Erik Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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 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, 24.05.2022

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: 980 562 409
ELVERUM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		13 643 146	13 375 766
Sum inntekter		13 643 146	13 375 766
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 018 868	2 707 462
Annen driftskostnad	2,3	2 824 549	2 083 793
Sum kostnader		5 843 416	4 791 254
Driftsresultat		7 799 730	8 584 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	170 742	183 515
Annen renteinntekt			932
Sum finansinntekter		170 742	184 447
Annen rentekostnad		3 293 919	3 787 423
Sum finanskostnader		3 293 919	3 787 423
Netto finans		-3 123 177	-3 602 975
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 841	1 095 938
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 647 712	3 885 599
Årsresultat		3 647 712	3 885 599
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 647 712	3 885 599
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 730 680
Avgitt konsernbidrag	4	465 307	1 940 890
Overføringer annen egenkapital		3 182 405	214 029
Sum overføringer og disponeringer		3 647 712	3 885 599



Organisasjonsnr: 980 562 409
ELVERUM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	95 613 784	96 051 022
Anlegg under utførelse	1	341 378	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	6 449 896	6 688 232
Sum varige driftsmidler		102 405 058	102 739 255

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4	9 435 237	8 458 009
Sum finansielle anleggsmidler		9 435 237	8 458 009

Sum anleggsmidler		111 840 295	111 197 264
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		681 892	1 885
Sum fordringer		681 892	1 885

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 600 562	7 975 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 600 562	7 975 732

Sum omløpsmidler		6 282 454	7 977 617
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		118 122 749	119 174 880
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7	4 218 862	1 036 457
Sum opptjent egenkapital		4 218 862	1 036 457
Sum egenkapital		4 718 862	1 536 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	4 111 168	4 017 648
Sum avsetninger for forpliktelser		4 111 168	4 017 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 396 250	106 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 396 250	106 875 000
Sum langsiktig gjeld		110 507 418	110 892 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		497 790	1 428 528
Betalbar skatt		804 080	385 566
Skyldig offentlige avgifter		207 645	102 035
Utbytte			1 730 680
Kortsiktig konserngjeld	4	596 548	
Annen kortsiktig gjeld	4	790 406	3 098 966
Sum kortsiktig gjeld		2 896 469	6 745 775
Sum gjeld		113 403 887	117 638 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 122 749	119 174 880



Organisasjonsnr: 980 562 409
ELVERUM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

<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>
---	--------------	------------------

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

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



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
Elverum Invest AS**

Organisasjonsnr. 980562409

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 922364184



Elverum Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter		13 643 146	13 375 766
Sum driftsinntekter		13 643 146	13 375 766
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 018 868	2 707 462
Annen driftskostnad	2,3	2 824 549	2 083 793
Sum driftskostnader		5 843 416	4 791 254
DRIFTSRESULTAT		7 799 730	8 584 512
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	170 742	183 515
Annen renteinntekt		0	932
Sum finansinntekter		170 742	184 447
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 293 919	3 787 423
Sum finanskostnader		3 293 919	3 787 423
NETTO FINANSPOSTER		(3 123 177)	(3 602 975)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 676 552	4 981 537
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 841	1 095 938
ORDINÆRT RESULTAT		3 647 712	3 885 599
ÅRSRESULTAT		3 647 712	3 885 599
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		0	1 730 680
Avgitt konsernbidrag	4	465 307	1 940 890
Overføringer annen egenkapital		3 182 405	214 029
SUM OVERF. OG DISP.		3 647 712	3 885 599



Elverum Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	95 613 784	96 051 022
Anlegg under utførelse	1	341 378	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	6 449 896	6 688 232
Sum varige driftsmidler		102 405 058	102 739 255
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	9 435 237	8 458 009
Sum finansielle anleggsmidler		9 435 237	8 458 009
SUM ANLEGGSMIDLER		111 840 295	111 197 264
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		681 892	1 885
Sum fordringer		681 892	1 885
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 600 562	7 975 732
SUM OMLØPSMIDLER		6 282 454	7 977 617
SUM EIENDELER		118 122 749	119 174 880



Elverum Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 218 862	1 036 457
Sum opptjent egenkapital		4 218 862	1 036 457
SUM EGENKAPITAL		4 718 862	1 536 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	4 111 168	4 017 648
Sum avsetning for forpliktelser		4 111 168	4 017 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 396 250	106 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 396 250	106 875 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 507 418	110 892 648
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		497 790	1 428 528
Betalbar skatt		804 080	385 566
Skyldig offentlige avgifter		207 645	102 035
Utbytte		0	1 730 680
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	596 548	0
Annen kortsiktig gjeld	4	790 406	3 098 966
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 896 469	6 745 775
SUM GJELD		113 403 887	117 638 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 122 749	119 174 880

Trondheim, 23.03.2022

Hege Nygård
styrets leder



Elverum Invest AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt fra oppstartstidspunkt og faktureres månedlig. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som uansett skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. 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 og 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, samt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Elverum Invest AS

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	115 457 414	7 640 358	123 097 772
+ Tilgang	4 501 207	153 827	4 655 034
Anskaffelseskost pr. 31/12	119 958 621	7 794 185	127 752 806
Akk. av/nedskr. pr 1/1	24 232 887	952 126	25 185 012
+ Ordinære avskrivninger	2 626 704	392 164	3 018 868
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	26 859 591	1 344 290	28 203 880
Balanseført verdi pr 31/12	93 099 030	6 449 895	99 548 926
Prosentsats for ord. avskr.	2-10	5-10	

Ikke avskrivbar verdi av tomt, kr 2 514 748, kommer i tillegg til de beløp som er oppgitt i tabellen over.

Anlegg under utførelse, kr 341 378, gjelder utvidelse og ombygging av lokaler for leietaker. Byggearbeidene skal ferdigstilles i mai 2022.

Note 2 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret og det er ikke utbatalte lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP i hht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Honorar til revisor

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	8 000	15 500
Totalt	8 000	15 500



Elverum Invest AS

Noter 2021

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	9 435 237	8 458 009
Sum fordringer	9 435 237	8 458 009
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	596 548	0
Annen kortsiktig gjeld	0	2 488 320
Sum gjeld	596 548	2 488 320

Fordringen er renteberegnet i henhold til låneavtalen mellom selskapene.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2021
Resultat før skattekostnader		4 676 552
Endring i midlertidige forskjeller		-425 096
Ytet konsernbidrag		596 548
Inntekt		3 654 909
	2021	2020
Betalbar skatt	804 080	932 996
Skatteeffekt av konsernbidrag	131 241	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	93 520	162 942
Samlede ordinære skattekostnader	1 028 841	1 095 938

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 5 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 500 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Elverum Handelsbygg AS	921 663 668	100	100,00 %

Note 7 - Annen egenkapital

Noter for Elverum Invest AS

Organisasjonsnr. 980562409



Elverum Invest AS

Noter 2021

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	500 000	1 036 457	1 536 457
Tilført fra årsresultat		3 182 405	3 182 405
Pr 31.12.	500 000	4 218 862	4 718 862

Note 8 - Utsatt skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	18 687 132	18 262 036
Sum positive skatteøkende forskjeller	18 687 132	18 262 036
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	18 687 132	18 262 036
Balanseført utsatt skatt	4 111 168	4 017 648

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 93 896 000 og pr 31.12. i fjor kr 91 875 000.

Lånet løper til 31.08.2022 og skal da reforhandles.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	106 396 250	106 875 000
Pantsatte eiendeler:		
Varige driftsmidler (selskapets eiendom mv.)	102 405 058	102 739 255



Årsregnskap 2021 for Elverum Invest AS

Organisasjonsnr. 980562409

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G

Utarbeidet av:

Regnskapshuset Borg AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 922364184



Elverum Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter		13 643 146	13 375 766
Sum driftsinntekter		13 643 146	13 375 766
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	3 018 868	2 707 462
Annen driftskostnad	2,3	2 824 549	2 083 793
Sum driftskostnader		5 843 416	4 791 254
DRIFTSRESULTAT		7 799 730	8 584 512
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	170 742	183 515
Annen renteinntekt		0	932
Sum finansinntekter		170 742	184 447
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 293 919	3 787 423
Sum finanskostnader		3 293 919	3 787 423
NETTO FINANSPOSTER		(3 123 177)	(3 602 975)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 676 552	4 981 537
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 841	1 095 938
ORDINÆRT RESULTAT		3 647 712	3 885 599
ÅRSRESULTAT		3 647 712	3 885 599
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		0	1 730 680
Avgitt konsernbidrag	4	465 307	1 940 890
Overføringer annen egenkapital		3 182 405	214 029
SUM OVERF. OG DISP.		3 647 712	3 885 599

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G



Elverum Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	95 613 784	96 051 022
Anlegg under utførelse	1	341 378	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	6 449 896	6 688 232
Sum varige driftsmidler		102 405 058	102 739 255
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	9 435 237	8 458 009
Sum finansielle anleggsmidler		9 435 237	8 458 009
SUM ANLEGGSMIDLER		111 840 295	111 197 264
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		681 892	1 885
Sum fordringer		681 892	1 885
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 600 562	7 975 732
SUM OMLØPSMIDLER		6 282 454	7 977 617
SUM EIENDELER		118 122 749	119 174 880

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G



Elverum Invest AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	4 218 862	1 036 457
Sum opptjent egenkapital		4 218 862	1 036 457
SUM EGENKAPITAL		4 718 862	1 536 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	4 111 168	4 017 648
Sum avsetning for forpliktelser		4 111 168	4 017 648
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	106 396 250	106 875 000
Sum annen langsiktig gjeld		106 396 250	106 875 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 507 418	110 892 648
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		497 790	1 428 528
Betalbar skatt		804 080	385 566
Skyldig offentlige avgifter		207 645	102 035
Utbytte		0	1 730 680
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	596 548	0
Annen kortsiktig gjeld	4	790 406	3 098 966
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 896 469	6 745 775
SUM GJELD		113 403 887	117 638 423
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 122 749	119 174 880

Trondheim, 23.03.2022

Hege Nygård
styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G



Elverum Invest AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring skjer etter inngått leiekontrakt fra oppstartstidspunkt og faktureres månedlig. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som uansett skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige Driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. 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 og 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, samt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G



Elverum Invest AS

Noter 2021

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	115 457 414	7 640 358	123 097 772
+ Tilgang	4 501 207	153 827	4 655 034
Anskaffelseskost pr. 31/12	119 958 621	7 794 185	127 752 806
Akk. av/nedskr. pr 1/1	24 232 887	952 126	25 185 012
+ Ordinære avskrivninger	2 626 704	392 164	3 018 868
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	26 859 591	1 344 290	28 203 880
Balanseført verdi pr 31/12	93 099 030	6 449 895	99 548 926
Prosentstørrelse for ord. avskr.	2-10	5-10	

Ikke avskrivbar verdi av tomt, kr 2 514 748, kommer i tillegg til de beløp som er oppgitt i tabellen over.

Anlegg under utførelse, kr 341 378, gjelder utvidelse og ombygging av lokaler for leietaker. Byggearbeidene skal ferdigstilles i mai 2022.

Note 2 - Antall årsverk og lønn

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret og det er ikke utbatalt lønn eller godtgjørelse av noe slag. Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP i hht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Honorar til revisor

Selskapet har yttet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	8 000	15 500
Totalt	8 000	15 500



Elverum Invest AS

Noter 2021

Note 4 - Lån til foretak i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2021	2020
Fordringer		
Andre langsiktige fordringer	9 435 237	8 458 009
Sum fordringer	9 435 237	8 458 009
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	596 548	0
Annen kortsiktig gjeld	0	2 488 320
Sum gjeld	596 548	2 488 320

Fordringen er renteberegnet i henhold til låneavtalen mellom selskapene.

Note 5 - Skattekostnad på ordinært resultat

	2021	2020
Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnader	4 676 552	
Endring i midlertidige forskjeller	-425 096	
Ytet konsernbidrag	596 548	
Inntekt	3 654 909	
	2021	2020
Betalbar skatt	804 080	932 996
Skatteeffekt av konsernbidrag	131 241	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	93 520	162 942
Samlede ordinære skattekostnader	1 028 841	1 095 938

Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ5S-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BW1G



Elverum Invest AS

Noter 2021

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 aksjer pålydende kr 5 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 500 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Elverum Handelsbygg AS	921 663 668	100	100,00 %

Note 7 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	500 000	1 036 457	1 536 457
Tilført fra årsresultat		3 182 405	3 182 405
Pr 31.12.	500 000	4 218 862	4 718 862

Note 8 - Utsatt skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	18 687 132	18 262 036
Sum positive skatteøkende forskjeller	18 687 132	18 262 036
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	18 687 132	18 262 036
Balanseført utsatt skatt	4 111 168	4 017 648

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 93 896 000 og pr 31.12. i fjor kr 91 875 000.

Lånet løper til 31.08.2022 og skal da reforhandles.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	106 396 250	106 875 000
Pantsatte eiendeler:		
Varige driftsmidler (selskapets eiendom mv.)	102 405 058	102 739 255



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."

Hege Kristin Gjersvold Nygård

Styreleder

På vegne av: Elverum Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-1241142

IP: 188.113.xxx.xxx

2022-04-06 18:19:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ME8TF-FCJ55-GY6EE-YL1Q3-DVE66-BV1G

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/validate>



KPMG AS
Vangsvegen 73
2317 Hamar

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Elverum Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Elverum Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Finnsnes	Mo i Rana	Straume
Arendal	Hamar	Sævi	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Karvik	Sandnessjøen	Lynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Alesund

Penneco Dokumentnøkkel: LHGOK-DECP1-UJEMQ-4ZEV3-OU0MM-5FB3E



Uavhengig revisors beretning - Elverum Invest AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Hamar, 03. mai 2022
KPMG

Tom Kristian Braaten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: LHGOK-DECP1-UJEMQ-4ZEV3-OU0MM-5FB3E



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."

Tom Kristian Braaten

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5993-4-1656696

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-05-03 13:10:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LHGQK-DECPI-UJEMQ-4ZEV3-OUOMMM-5FB3E

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/validate>