



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS  
Forretningsadresse: Grønland 34  
3045 DRAMMEN

### 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: Per Inge Haugan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

### 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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 002	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 002</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	75 686	247 216
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	200 858	323 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>276 544</b>	<b>570 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 542</b>	<b>-570 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		394 114	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		311 230	153 641
Annen renteinntekt	3	143 572	114 160
Annen finansinntekt	3	636 462	1 535 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485 379</b>	<b>1 803 733</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	6 538 837	
Annen rentekostnad	3	42 313	25 404
Annen finanskostnad	3	11 757	30 880
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 592 906</b>	<b>56 284</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 107 528</b>	<b>1 747 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 375 069</b>	<b>1 176 893</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 869	-32 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 376 938	1 209 221
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	681 182	947 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>681 182</b>	<b>947 866</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	52 440 463	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 786 785	6 577 877
Obligasjoner	7	6 043 506	6 659 069
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 303 756</b>	<b>71 749 447</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 984 938</b>	<b>72 697 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8	3 282 529	1 823 889
Konsernfordringer		394 114	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 676 643</b>	<b>1 823 889</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	230 358	364 482



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		230 358	364 482
Sum omløpsmidler		3 907 001	2 188 370
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>157 830</b>	<b>157 830</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6, 11	63 195 712	69 953 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>63 195 712</b>	<b>69 953 502</b>

##### Sum egenkapital

**63 353 542**      **70 111 332**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	1 869	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 869</b>	

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		507 982	560 339
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 982</b>	<b>560 339</b>

##### Sum langsiktig gjeld

**509 851**      **560 339**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	60 160	80 969
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	4 930 839	4 127 576
Annen kortsiktig gjeld	8	37 546	5 468



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		5 028 546	4 214 013
Sum gjeld		5 538 397	4 774 352
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 742497

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 113 496  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVEBYEN INVEST AS  
Forretningsadresse: Grønland 34  
3045 DRAMMEN

#### 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: Per Inge Haugan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

#### 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, 05.09.2024



Organisasjonsnr: 989 113 496  
ELVEBYEN INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 002	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 002</b>	
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	75 686	247 216
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1		
Annen driftskostnad	2	200 858	323 340
<b>Sum kostnader</b>		<b>276 544</b>	<b>570 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 542</b>	<b>-570 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			
		394 114	
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
		311 230	153 641
Annen renteinntekt	3	143 572	114 160
Annen finansinntekt	3	636 462	1 535 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 485 379</b>	<b>1 803 733</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			
	4	6 538 837	
Annen rentekostnad	3	42 313	25 404
Annen finanskostnad	3	11 757	30 880
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 592 906</b>	<b>56 284</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 107 528</b>	<b>1 747 449</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>-5 375 069</b>	<b>1 176 893</b>
Skattekostnad på resultat			
	5	1 869	-32 328
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital		-5 376 938	1 209 221
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>



Organisasjonsnr: 989 113 496  
ELVEBYEN INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	681 182	947 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>681 182</b>	<b>947 866</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	52 440 463	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 786 785	6 577 877
Obligasjoner	7	6 043 506	6 659 069
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 303 756</b>	<b>71 749 447</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 984 938</b>	<b>72 697 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8	3 282 529	1 823 889
Konsernfordringer		394 114	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 676 643</b>	<b>1 823 889</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	230 358	364 482
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>230 358</b>	<b>364 482</b>



Sum omløpsmidler		3 907 001	2 188 370
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	10		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>157 830</b>	<b>157 830</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6, 11	63 195 712	69 953 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>63 195 712</b>	<b>69 953 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 353 542</b>	<b>70 111 332</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	1 869	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 869</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		507 982	560 339
Øvrig langsiktig gjeld	1		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 982</b>	<b>560 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>509 851</b>	<b>560 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	60 160	80 969
Betalbar skatt	5		
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	8	4 930 839	4 127 576
Annen kortsiktig gjeld	8	37 546	5 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 028 546</b>	<b>4 214 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 538 397</b>	<b>4 774 352</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>



Organisasjonsnr: 989 113 496  
ELVEBYEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

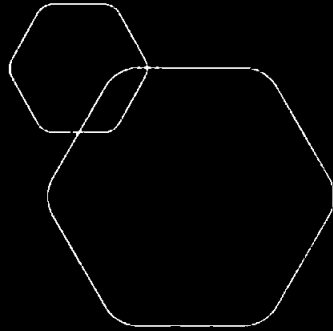
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

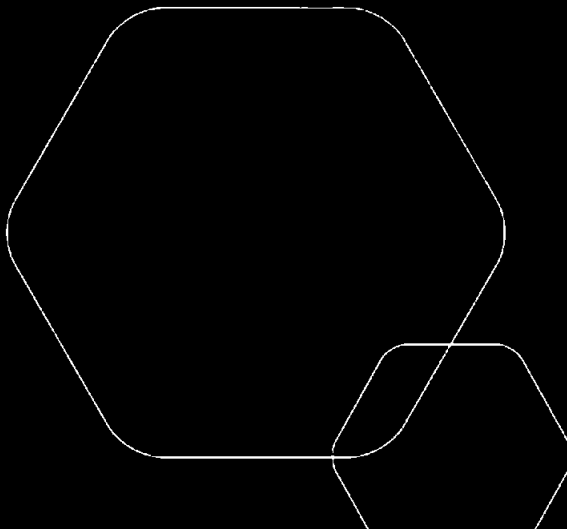
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2023**  
**Elvebyen Invest AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 989 113 496

Pennco Dokumentnøkkel: DWNOQ-1ZPWFEEDF-1B4LA-VJTTX-AKELL



### RESULTATREGNSKAP

#### ELVEBYEN INVEST AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		9 002	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 002</b>	<b>0</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	75 686	247 216
Annen driftskostnad	2	200 858	323 340
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>276 544</b>	<b>570 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 542</b>	<b>-570 556</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		394 114	0
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		311 230	153 641
Annen renteinntekt	3	143 572	114 160
Annen finansinntekt	3	636 462	1 535 932
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	6 538 837	0
Annen rentekostnad	3	42 313	25 404
Annen finanskostnad	3	11 757	30 880
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 107 528</b>	<b>1 747 449</b>
Resultat før skattekostnad		-5 375 069	1 176 893
Skattekostnad på resultat	5	1 869	-32 328
<b>Resultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-5 376 938	1 209 221
<b>Sum overføringer</b>		<b>-5 376 938</b>	<b>1 209 221</b>

Pennco Dokumentnøkkel: DWNOQ-1ZPWFEEDF-1B4LA-VJTTX-AKELL



### BALANSE

#### ELVEBYEN INVEST AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	681 182	947 866
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>681 182</b>	<b>947 866</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	4	52 440 463	58 479 500
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 786 785	6 577 877
Obligasjoner	7	6 043 506	6 659 069
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 303 756</b>	<b>71 749 447</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 984 938</b>	<b>72 697 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	3 282 529	1 823 889
Konsernfordringer		394 114	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 676 643</b>	<b>1 823 889</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	230 358	364 482
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 907 001</b>	<b>2 188 370</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>

Pennco Dokumentnøkkel: DWINOC-1ZPWFEEDF-1B4LA-VJTTX-AKELL



## BALANSE

### ELVEBYEN INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	157 830	157 830
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>157 830</b>	<b>157 830</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6, 11	63 195 712	69 953 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>63 195 712</b>	<b>69 953 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 353 542</b>	<b>70 111 332</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	1 869	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 869</b>	<b>0</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		507 982	560 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 982</b>	<b>560 339</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	60 160	80 969
Konserngjeld	8	4 930 839	4 127 576
Annen kortsiktig gjeld	8	37 546	5 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 028 546</b>	<b>4 214 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 538 397</b>	<b>4 774 352</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>68 891 939</b>	<b>74 885 684</b>

30.08.2024

Styret i Elvebyen Invest AS

Per Inge Haugan  
styreleder

Pennco Dokumentnøkkel: DWINOC-1ZPWFE-EEDF-1B4LA-VJTTX-AKELL



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Anleggsmidler

	Driftsmidler
Bokført verdi 01.01.2023	947 866
Årets tilgang	756 868
Årets avgang	-947 866
Årets avskrivning og nedskrivning	75 686
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>681 182</b>

Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer		Daglig leder	Styret
	Fri bil	228 348	0
	<b>Sum</b>	<b>228 348</b>	<b>0</b>

Daglig leder er beregnet fordel for aksjonærens privat bruk av firmabil. Fordelen innberettes på aksjonærens hånd som utbytte. Fordelen ble beregnet til kr 228 348 for bruk av bilen i 12 måneder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor i 2023 utgjorde kr 86 562 inkl. mva og gjelder lovpålagt revisjon, bistand teknisk utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand og attestasjoner.

## Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
<b>Annen finansinntekt</b>		
Renteinntekter	145 693	115 145
Aksjeutbytte	0	82 250
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	945 571	1 606 338
<b>Sum</b>	<b>1 091 265</b>	<b>1 803 733</b>
<b>Annen finanskostnad</b>		
Rentekostnader	42 313	20 725
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	11 757	30 880
Nedskrivning aksjer	6 538 837	
<b>Sum</b>	<b>6 592 906</b>	<b>51 605</b>

## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>					
Elvebyen Prosjekt AS	Drammen	100%	52 410 463	42 865 463	-40 786 981
Elvebyen Eiendom AS	Drammen	100%	30 000	-10 412	-9 687
Elvebyen Automasjon AS	Drammen	50%	33 001	71 595	11 407
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>52 473 464</b>	<b>42 926 646</b>	<b>-40 785 261</b>

Verdien av aksjene i Elvebyen Prosjekt AS består i hovedsak av andel av bokført egenkapital inkl mer/-mindreverdi av Glitre AS sin underliggende boligprosjektportefølje. Elvebyen Prosjekt AS eier 50% av aksjene i Glitre AS. Salgs- og entrepriserisiko, samt antatt realiseringstidspunkt for hvert boligprosjekt, herunder kommunal administrativ og status politisk behandling, er styrende for verdsettelsen av aksjene i Glitre AS. De største pågående prosjektene har noe ulik forventet tidslinje. Basert på ledelsen i Glitre AS sin



risikovurdering, er det flere faktorer som spiller inn i forhold til verddivurdering av Glitre- gruppen sine prosjekter, herunder entreprisestkostnad, rentenivå, salgspriser, etterspørsel.

Det kan forekomme estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Elvebyen Prosjekt AS foretatt nedskrivninger av sine aksjer i Glitre AS., og Elvebyen Invest AS har nedskrevet verdien på sine aksjer i Elvebyen Prosjekt AS med kr 6 039 037, slik at bokført verdi tilsvarer andel av bokført EK i Elvebyen Prosjekt AS pr 31.12.2023.

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 869	-32 328
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 869</b>	<b>-32 328</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 375 069	1 176 893
Permanente forskjeller	5 630 602	-1 523 455
Endring i midlertidige forskjeller	-63 300	37 588
Anvendelse av fremførbart underskudd	-192 232	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-308 974</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-86 705	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	86 705	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	125 237	61 937	-63 300
<b>Sum</b>	<b>125 237</b>	<b>61 937</b>	<b>-63 300</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-116 742	-308 974	-192 232
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	199 619	199 619
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>8 494</b>	<b>-47 419</b>	<b>-55 913</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>1 869</b>	<b>-10 432</b>	<b>-12 301</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	157 830	69 953 502	70 111 332
Årets resultat		-5 376 938	-5 376 938
Tilleggsutbytte i løpet av året		-1 380 852	-1 380 852
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>157 830</b>	<b>63 195 712</b>	<b>63 353 542</b>

## Note 7 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
<b>Investering i aksjer og andeler</b>			
Nordic Equities A NOK	914 121	1 075 157	914 121
Private Equity 2015- 2016 A NOK	316 192	1 269 455	316 192
Aksjer Nordic Assets AS (1601 aksjer)	1		1
FO Global Private Equity 2007 IS	7 816	21 607	7 816
FO Hitec Vision V IS	16 625	91 880	16 625
FO Nordic Private Equity 2008 IS	53 672	39 726	53 672
FO Global Infrastruktur 2008 IS	1	24 291	1
FO Private Equity 2013 & 2014 IS	16 924	340 355	16 924
Real Estate 2022 A NOK	273 940	265 464	273 940
Global Equities A NOK (sikret)	1 772 250	2 053 398	1 772 250
Real Estate 2023 A NOK	141 147	141 127	141 147
Private Equity 2014- 2015 A NOK	279 063	671 398	279 063
Private Equity 2017- 2018 A NOK	554 214	1 124 667	554 214
Private Equity 2018- 2019 A NOK	783 176	1 321 665	783 176
Private Equity 2021-2022 A NOK	526 501	522 384	526 501
Private Equity 2022-2023 A NOK	131 144	126 752	131 144
<b>Sum investering i aksjer og andeler</b>	<b>5 786 785</b>	<b>9 089 326</b>	<b>5 786 785</b>
Nordic Bonds A NOK	1 740 421	1 862 956	1 740 421
Global Bonds A NOK	1 952 132	1 894 389	1 952 132
AKO Long/ short NOK Note II	356 741	975 496	356 741
Global High Yield A NOK	202 662	225 795	202 662
Nordic High Yield A NOK	153 520	220 962	153 520
FO Private Equity 2016-2017 A NOK	523 441	967 981	523 441
Multistrategy Hedge A NOK	766 169	1 044 486	766 169
Norwegian Bonds Short Duration	348 420	362 689	348 420
<b>Sum Investering i obligasjoner og pengemarkedsfond</b>	<b>6 043 506</b>	<b>7 554 754</b>	<b>6 043 506</b>

Pennco Dokumentnøkkel: DWNOQ-1ZPWFEEDF-1BALA-VJTTX-AKELL



## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Gjeld til Elvebyen Prosjekt AS	4 930 839	4 127 576

Det er ikke beregnet rente på mellomværende gjeld til datterselskap i 2023.

Fordring på Glitre AS pr 31.12.2023 er kr 3 268 446. Lån til Glitre AS er i 2024 vedtatt omgjort til ansvarlig lån for å styrke selskapets egenkapital.

## Note 9 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler skattetrekk pr 31.12.2023.

Selskapet har følgende kausjonsansvar og garantiansvar overfor lånegivere og kredittinstitusjoner pr 31.12.2023:

Solidarisk ansvar for kontorleie 0,4 MNOK (gitt av IAM insurance)

Solidarisk selvskyldnerkausjon etter BUOFL §12 begrenset oppad til 5 MNOK for prosjekt GERT AS (jun 2019 jun 2024)

## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 783	10	157 830
<b>Sum</b>	<b>15 783</b>		<b>157 830</b>

### EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Per Inge Haugan	15 783	100,0	100,0

### AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
Per Inge Haugan	styreleder	15 783
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>15 783</b>

## Note 11 Hendelser etter balansedagen

Som følge av uroligheter i finansmarkedet, samt trend med stigende rente og inflasjon, forventes dette å påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge. Dermed anses det sannsynlig at dette også kan påvirke verdiutviklingen for selskapets investeringer. Selskapet kan ikke utelukke at effekten ovennevnte vil påvirke utviklingen i boligpris, samt resultat på pågående og fremtidige boligprosjekt, negativt.

Elvebyen Invest AS eier 100% av Elvebyen Prosjekt AS. Elvebyen Prosjekt AS eier 50% av Glitre AS som gjennom datterselskapet Glitre Bolig AS med datterselskaper driver med boligutvikling og da i det alt vesentlige i Drammen og Asker. Disse områdene har vært og er preget av stor-Oslo sin utvikling på



boligmarkedet.

Drammen skal i løpet av nærmeste 1-2 årene realisere nytt sykehus, stor helsepark i tilknytning til nytt sykehus, omgjøring av jernbanestasjon og områdene jernbanen disponerer samt ny tunnel, ny bybro og ny infrastruktur i og rundt Drammen på grunn av sykehusutbyggingen mv. Bare disse prosjektene vil gi en investering på ca 30 mrd i tiden 2020 til 2025. Drammen vil derfor ha en meget høy aktivitet i denne perioden og nærmeste påfølgende år. Bare til sykehuset kommer det til å bli flere tusen nye arbeidsplasser utover de som er knyttet til sykehuset i dag. Dette vil gi økt press på boligmarkedet i og rundt Drammen.

På tidspunkt for avleggelse av regnskapet, har ingen av Glitre Bolig AS sine underliggende konsernselskap i dag byggeprosjekter hvor bygging er påbegynt. Boligprosjektene i de underliggende konsernselskap er i ulike faser, men alle er i Drammen og Asker med unntak av et mindre prosjekt i Tønsberg. Disse prosjektene vil igangsettes til ulike tider avhengig av reguleringsstatus, men alle ligger noe frem i tid, hvor det forventes salgsstart for to av prosjektene i løpet av våren 2025 og påbegynt bygging i løpet av nærmeste året.

Selskapets ledelse forventer at påvirkningen av høyere rente vil kunne påvirke noe negativt for konsernselskapenes prosjekter. De største prosjekter Glitre Bolig AS har pågående ligger noe frem i tid, og er geografisk beliggende i typiske pressområder. Avhengig av bedring i boligmarkedet, forventes etterspørsel etter bolig ta seg raskt opp under og etter en krise som vi nå er inne i og i hvertfall over tid. Vi mener derfor at våre boligprosjekter over tid vil kunne forsvare sine verdivurderinger. Det kan forekomme noe estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Det er mange faktorer som vil spille inn i forhold til en verdivurdering av Glitre gruppen sine prosjekter, herunder entreprisestnad, rentenivå, salgspriser, etterspørsel m.v. Pr i dag har vi sett noe nedkjøling i eiendomsmarkedet, men ingen vesentlig nedgang priser på leiligheter, og det er pr i dag svært få prosjekter og nybygg for salg i de aktuelle områder hvor selskapenes prosjektutvikling pågår.



# 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."

## Haugan, Per Inge

Styrets leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-351 3452

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-08-31 15:05:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DWNOC-1ZPW-EEEDF-1B4LA-VJTTX-AKELL

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3015 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Elvebyen Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebyen Invest AS som 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 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 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.

## Presisering

### Vesentlig usikkerhet knyttet til verdsettelse av investeringer

Vi gjør oppmerksom på note 4 i regnskapet, som angir at selskapet har foretatt en nedskrivning i investeringer med kr 6.039.037 i regnskapsåret 2023. Estimatet inneholder betydelige usikkerhetsfaktorer knyttet til fremtidige kontantstrømmer fra de underliggende selskapers prosjektbeholdninger, som danner grunnlaget for verdsettelsen av aksjeposten. Risikofaktorene er videre omtalt i note 11 i regnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

## Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 1756E-8Z5YB-5BIPE-CGG1E-EXPUN-ESKGJ



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Elvebyen Invest AS

### 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 årsregnskapet, 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 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 intern 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 30. august 2024  
Deloitte AS

Sturle Holseter  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1756E-8Z5YB-5BIPE-CGG1E-EXPUN-ESKGJ



## 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."

### Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 84.214.xxx.xxx

2024-08-31 14:37:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 175GE-8Z5YB-5BIPE-CGGTE-EXPUN-ESKGJ

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>