



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 034 037  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MARSTEINEN EIENDOMSELSKAP  
Forretningsadresse: Austefjordsvegen 165  
5379 STEINSLAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eigil Schinnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

### 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, 18.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   |      | 439 461           | 282 893           |
| Annen driftsinntekt  | 1    | 13 771 259        | 13 687 932        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>14 210 721</b> | <b>13 970 825</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 7 060 289         | 7 639 343         |
| Annen driftskostnad  |      | 8 124 728         | 6 483 534         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>15 185 017</b> | <b>14 122 877</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-974 297</b>   | <b>-152 052</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 7 228             | 1 680             |
| Annen finansinntekt  |      | 298               | 0                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>7 526</b>      | <b>1 680</b>      |
| Annen rentekostnad   |      | 1 599 179         | 1 612 948         |
| Annen finanskostnad  |      | 0                 | 1 647             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 599 179</b>  | <b>1 614 595</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 591 652</b> | <b>-1 612 915</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 764 967</b> |
| Skattekostnad  |      | 0                 | -382 706          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Udekket tap  |      | -2 565 949        | -1 382 261        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                    |                    |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.      | 1    | 0                  | 24 435             |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |      | <b>0</b>           | <b>24 435</b>      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1, 2 | 125 500 495        | 130 398 521        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 2 802 389          | 3 794 864          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>128 302 885</b> | <b>134 193 386</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                      | 3    | 0                  | 2 983 119          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>2 983 119</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>128 302 885</b> | <b>137 200 940</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      | 4    | 2 065 934          | 1 885 614          |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 337 616            | 193 906            |
| Konsernfordringer                                    | 4    | 3 209 379          | 2 177 353          |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>5 612 930</b>   | <b>4 256 873</b>   |
| <b>Investeringer</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Sum investeringer</b>                             |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 230 012            | 141 997            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>230 012</b>     | <b>141 997</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>5 842 942</b>   | <b>4 398 870</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 5, 6 | 22 190 000         | 22 190 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>22 190 000</b>  | <b>22 190 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              | 6    | 4 604 518          | 2 038 569          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-4 604 518</b>  | <b>-2 038 569</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>17 585 482</b>  | <b>20 151 431</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 2    | 1 310 653          | 17 507 156         |
| Langsiktig konserngjeld                  | 4    | 0                  | 0                  |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 2    | 87 101 433         | 79 900 516         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>88 412 086</b>  | <b>97 407 672</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>88 412 086</b>  | <b>97 407 672</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          | 4    | 6 413 656          | 7 226 353          |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 4    | 17 310 603         | 13 262 325         |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 4 424 000          | 3 552 028          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>28 148 259</b>  | <b>24 040 706</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>116 560 345</b> | <b>121 448 379</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 697996

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 946 034 037  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS MARSTEINEN EIENDOMSSELSKAP  
Forretningsadresse: Austefjordsvegen 194  
5379 STEINSLAND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eigil Schinnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

#### 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, 02.08.2024

---

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: 946 034 037  
AS MARSTEINEN EIENDOMSSELSKAP

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Salgsinntekt   |             | 439 461           | 282 893           |
| Annen driftsinntekt  | 1           | 13 771 259        | 13 687 932        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>14 210 721</b> | <b>13 970 825</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1           | 7 060 289         | 7 639 343         |
| Annen driftskostnad  |             | 8 124 728         | 6 483 534         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>15 185 017</b> | <b>14 122 877</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-974 297</b>   | <b>-152 052</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 7 228             | 1 680             |
| Annen finansinntekt  |             | 298               | 0                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>7 526</b>      | <b>1 680</b>      |
| Annen rentekostnad   |             | 1 599 179         | 1 612 948         |
| Annen finanskostnad  |             | 0                 | 1 647             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 599 179</b>  | <b>1 614 595</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-1 591 652</b> | <b>-1 612 915</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 764 967</b> |
| Skattekostnad  |             | 0                 | -382 706          |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Udekket tap  |             | -2 565 949        | -1 382 261        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |



Organisasjonsnr: 946 034 037  
AS MARSTEINEN EIENDOMSSELSKAP

## BALANSE

| Beløp i: NOK   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                    |                    |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.      | 1    | 0                  | 24 435             |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |      | <b>0</b>           | <b>24 435</b>      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1, 2 | 125 500 495        | 130 398 521        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 2 802 389          | 3 794 864          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>128 302 885</b> | <b>134 193 386</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                      | 3    | 0                  | 2 983 119          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>2 983 119</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>128 302 885</b> | <b>137 200 940</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      | 4    | 2 065 934          | 1 885 614          |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 337 616            | 193 906            |
| Konsernfordringer                                    | 4    | 3 209 379          | 2 177 353          |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>5 612 930</b>   | <b>4 256 873</b>   |
| <b>Investeringer</b>                                 |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 230 012            | 141 997            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>230 012</b>     | <b>141 997</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>5 842 942</b>   | <b>4 398 870</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                |      |                    |                    |



|                                   |      |                    |                    |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 6 | 22 190 000         | 22 190 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>22 190 000</b>  | <b>22 190 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 6    | 4 604 518          | 2 038 569          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-4 604 518</b>  | <b>-2 038 569</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>17 585 482</b>  | <b>20 151 431</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelses |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til                         |      |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 2    | 1 310 653          | 17 507 156         |
| Langsiktig konserngjeld           | 4    | 0                  | 0                  |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2    | 87 101 433         | 79 900 516         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>88 412 086</b>  | <b>97 407 672</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>88 412 086</b>  | <b>97 407 672</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 4    | 6 413 656          | 7 226 353          |
| Kortsiktig konserngjeld           | 4    | 17 310 603         | 13 262 325         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 4 424 000          | 3 552 028          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>28 148 259</b>  | <b>24 040 706</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>116 560 345</b> | <b>121 448 379</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |



Organisasjonsnr: 946 034 037  
AS MARSTEINEN EIENDOMSSELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| Anskaffelseskost 01.01. | Varige driftsmidler | Immaterielle eiend. |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
|                         | 212606273.00        | 244350.00           |



|                                 |                            |                               |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <u>Tilgang i året</u>           | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 1195351.00                 | 0.00                          |
| <u>Avgang i året</u>            | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 50000.00                   | 0.00                          |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 213751624.00               | 244350.00                     |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 85448743.00                | 244350.00                     |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 128302881.00               | 0.00                          |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 | 7035854.00                 | 24435.00                      |
| <u>Økonomisk levetid</u>        |                            | <u>Immaterielle eiend.</u>    |
|                                 |                            | 10                            |
| <u>Avskrivningsplan</u>         |                            | <u>Immaterielle eiendeler</u> |
|                                 |                            | Lineær                        |

**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**  
Selskapet har solgt tomter med gevinst kr 4 927 907.

**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> |





Årsregnskap for  
**AS MARSTEINEN EIENDOMSSELSKAP**  
946034037  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



AS MARSTEINEN EIENDOMSSKAP  
946 034 037

## Resultatregnskap

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   |      | 439 461           | 282 893           |
| Annen driftsinntekt  | 1    | 13 771 259        | 13 687 932        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>14 210 721</b> | <b>13 970 825</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                   |                   |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 7 060 289         | 7 639 343         |
| Annen driftskostnad  |      | 8 124 728         | 6 483 534         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>15 185 017</b> | <b>14 122 877</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-974 297</b>   | <b>-152 052</b>   |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 7 228             | 1 680             |
| Annen finansinntekt  |      | 298               | 0                 |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>7 526</b>      | <b>1 680</b>      |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                   |                   |
| Annen rentekostnad   |      | 1 599 179         | 1 612 948         |
| Annen finanskostnad  |      | 0                 | 1 647             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 599 179</b>  | <b>1 614 595</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 591 652</b> | <b>-1 612 915</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 764 967</b> |
| Skattekostnad  |      | 0                 | -382 706          |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |
| <b>Overføringer</b>  |      |                   |                   |
| Udekket tap  |      | -2 565 949        | -1 382 261        |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-2 565 949</b> | <b>-1 382 261</b> |



AS MARSTEINEN EIENDOMSSKAP  
946 034 037

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                                 |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                        |      |                    |                    |
| Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.      | 1    | 0                  | 24 435             |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                    |      | <b>0</b>           | <b>24 435</b>      |
| <b>Varige driftsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom              | 1, 2 | 125 500 495        | 130 398 521        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol. | 1    | 2 802 389          | 3 794 864          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                       |      | <b>128 302 885</b> | <b>134 193 386</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Lån til foretak i samme konsern                      | 3    | 0                  | 2 983 119          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                 |      | <b>0</b>           | <b>2 983 119</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                             |      | <b>128 302 885</b> | <b>137 200 940</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                                    |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                      | 4    | 2 065 934          | 1 885 614          |
| Kortsiktige konsernfordringer                        | 4    | 3 209 379          | 2 177 353          |
| Andre kortsiktige fordringer                         |      | 337 616            | 193 906            |
| <b>Sum fordringer</b>                                |      | <b>5 612 930</b>   | <b>4 256 873</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>           |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                  |      | 230 012            | 141 997            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>       |      | <b>230 012</b>     | <b>141 997</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                              |      | <b>5 842 942</b>   | <b>4 398 870</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                 |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |



AS MARSTEINEN EIENDOMSSKAP  
946 034 037

### Balanse

|                                   | Note | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 5, 6 | 22 190 000         | 22 190 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>22 190 000</b>  | <b>22 190 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       | 6    | 4 604 518          | 2 038 569          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-4 604 518</b>  | <b>-2 038 569</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>17 585 482</b>  | <b>20 151 431</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2    | 1 310 653          | 17 507 156         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 2    | 87 101 433         | 79 900 516         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>88 412 086</b>  | <b>97 407 672</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 4    | 6 413 656          | 7 226 353          |
| Kortsiktig konserngjeld           | 4    | 17 310 603         | 13 262 325         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 4 424 000          | 3 552 028          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>28 148 259</b>  | <b>24 040 706</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>116 560 345</b> | <b>121 448 379</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>134 145 826</b> | <b>141 599 809</b> |

Øygarden, 17.06.2024

Eigil Schinnes  
styrets leder

Renate Bernhardsen  
styremedlem



AS MARSTEINEN EIENDOMSELSKAP  
946 034 037

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

#### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



AS MARSTEINEN EIENDOMSSSELKAP  
946 034 037

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Varige driftsmidler | Immaterielle eiendeler |
|--|---------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.  | 212 606 273         | 244 350                |
| Tilgang i året   | 1 195 351           | 0                      |
| Avgang i året  | -50 000             | 0                      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>   | <b>213 751 624</b>  | <b>244 350</b>         |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -85 448 743         | -244 350               |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.</b>  | <b>128 302 881</b>  | <b>0</b>               |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 7 035 854           | 24 435                 |
| Økonomisk levetid immaterielle eiendeler   |                     | 10                     |
| Avskrivningsplan immaterielle eiendeler  |                     | Lineær                 |

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Selskapet har solgt tomter med gevinst kr 4 927 907.

## Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | Beløp       |
|---|-------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0           |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 1 310 653   |
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler  | 125 500 495 |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0           |

### Mer om gjeld

Annen langsiktig gjeld er lån fra BCC Bergen. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet. Låneavtalen har en fast rentesats på 0,5 %.

## Note 3 - Fordringer

### Mer om fordringer

Selskapet har ikke fordringer som forfaller utover ett år fra balansedato.

## Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

| Selskap                      | Fordring         | Gjeld              | Netto 2023         | Netto 2022        |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Marsteinen Holding AS        | 3 038 431        | 0                  | 3 038 431          | 2 022 805         |
| Kystopplevelser AS           | 163 448          | 0                  | 163 448            | 163 488           |
| Panorama Hotell og Resort AS | 1 118 000        | -13 799 944        | -12 681 944        | -7 657 202        |
| Bergen Prosjektservice AS    | 0                | -5 135 495         | -5 135 495         | -3 918 701        |
| <b>Sum</b>                   | <b>4 319 879</b> | <b>-18 935 439</b> | <b>-14 615 560</b> | <b>-9 389 610</b> |

## Note 5 - Aksjekapital

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Aksjenes pålydende | Bokført verdi |
|-------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ordinære    | 500           | 44 380             | 22 190 000    |

  

| Aksjonærer            | Antall aksjer | Eierandel % | Aksjeklasse |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| Marsteinen Holding AS | 500           | 100,00      | Ordinære    |



AS MARSTEINEN EIENDOMSELSKAP  
946 034 037

## Note 6 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital      | Udekket tap       | Sum               |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 22 190 000        | -2 038 569        | 20 151 431        |
| Årsresultat                   | 0                 | -2 565 949        | -2 565 949        |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>22 190 000</b> | <b>-4 604 518</b> | <b>17 585 482</b> |



Til generalforsamlingen i

**As Marsteinen Eiendomsselskap**

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for As Marsteinen Eiendomsselskap som viser et underskudd på kr 2 565 949. 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 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.

*Styret og daglig leders 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.



*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.

For revisors oppgaver og plikter se:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Harstad, 5. juli 2024

Revigo AS

  
Oddvar Feigland  
Statsautorisert revisor