



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 16.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		500 000	
Annen driftsinntekt		34 528	104 637
Sum inntekter		534 528	104 637
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	190 000	190 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	203 732	337 679
Sum kostnader		393 732	527 679
Driftsresultat		140 796	-423 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			53 300 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		236 004	
Annen renteinntekt	6	20 973	80 629
Annen finansinntekt	6	158 211	709 698
Sum finansinntekter		415 187	54 090 327
Annen rentekostnad	6	19 510	24 800
Annen finanskostnad	6	76 178	757 692
Sum finanskostnader		95 688	782 492
Netto finans		319 499	53 307 835
Ordinært resultat før skattekostnad		460 295	52 884 794
Skattekostnad på ordinært resultat	8	82 809	-6 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		377 486	52 891 775
Årsresultat		377 486	52 891 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		377 486	52 891 775
Totalresultat		377 486	52 891 775



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		221 840	221 250
Avsatt til annen egenkapital		155 646	52 670 525
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		377 486	52 891 775



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 690 000	4 690 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	413 333	603 333
Sum varige driftsmidler	3	5 103 333	5 293 333
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	58 479 500	58 449 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	83 002
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 033 444	4 441 487
Obligasjoner	7	5 292 451	5 241 983
Andre langsiktige fordringer			93 000
Sum finansielle anleggsmidler		67 838 396	68 308 972
Sum anleggsmidler		72 941 729	73 602 305
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	250 000	
Andre kortsiktige fordringer	5	5 229	24 895
Konsernfordringer		400 000	600 000
Sum fordringer	5	655 229	624 895
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	2 401 890	3 032 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 890	3 032 960
Sum omløpsmidler		3 057 119	3 657 855
SUM EIENDELER		75 998 849	77 260 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	71 998 888	73 004 241
Sum opptjent egenkapital		71 998 888	73 004 241
Sum egenkapital	10	72 156 718	73 162 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 199	507 533
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 283 000	3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 716 199	3 790 533
Sum langsiktig gjeld		3 716 199	3 790 533
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	42 857	45 406
Betalbar skatt	8	82 809	
Annen kortsiktig gjeld	5	266	262 151
Sum kortsiktig gjeld	5	125 932	307 556



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		3 842 131	4 098 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 998 849	77 260 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 775969

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.10.2021



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		500 000	
Annen driftsinntekt		34 528	104 637
Sum inntekter		534 528	104 637
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	190 000	190 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	203 732	337 679
Sum kostnader		393 732	527 679
Driftsresultat		140 796	-423 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			53 300 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		236 004	
Annen renteinntekt	6	20 973	80 629
Annen finansinntekt	6	158 211	709 698
Sum finansinntekter		415 187	54 090 327
Annen rentekostnad	6	19 510	24 800
Annen finanskostnad	6	76 178	757 692
Sum finanskostnader		95 688	782 492
Netto finans		319 499	53 307 835
Ordinært resultat før skattekostnad		460 295	52 884 794
Skattekostnad på ordinært resultat	8	82 809	-6 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		377 486	52 891 775
Årsresultat		377 486	52 891 775
Årsresultat etter minoritetsinteresser		377 486	52 891 775
Totalresultat		377 486	52 891 775
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte		221 840	221 250
Avsatt til annen egenkapital		155 646	52 670 525
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		377 486	52 891 775



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 690 000	4 690 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	413 333	603 333
Sum varige driftsmidler	3	5 103 333	5 293 333
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	58 479 500	58 449 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	83 002
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 033 444	4 441 487
Obligasjoner	7	5 292 451	5 241 983
Andre langsiktige fordringer			93 000
Sum finansielle anleggsmidler		67 838 396	68 308 972
Sum anleggsmidler		72 941 729	73 602 305
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	250 000	
Andre kortsiktige fordringer	5	5 229	24 895
Konsernfordringer		400 000	600 000
Sum fordringer	5	655 229	624 895
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	2 401 890	3 032 960
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 890	3 032 960



Sum omløpsmidler		3 057 119	3 657 855
SUM EIENDELER		75 998 849	77 260 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	71 998 888	73 004 241
Sum opptjent egenkapital		71 998 888	73 004 241
Sum egenkapital	10	72 156 718	73 162 071
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 199	507 533
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 283 000	3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 716 199	3 790 533
Sum langsiktig gjeld		3 716 199	3 790 533
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	42 857	45 406
Betalbar skatt	8	82 809	
Annen kortsiktig gjeld	5	266	262 151
Sum kortsiktig gjeld	5	125 932	307 556
Sum gjeld		3 842 131	4 098 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 998 849	77 260 160



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Årsregnskap 2020

Elvebyen Invest AS

org nr 989 113 496



RESULTATREGNSKAP

ELVEBYEN INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salgsinntekt		500 000	0
Annen driftsinntekt		34 528	104 637
Sum driftsinntekter		534 528	104 637
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	190 000	190 000
Annen driftskostnad	1	203 732	337 679
Sum driftskostnader		393 732	527 679
Driftsresultat		140 796	-423 042
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	53 300 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		236 004	0
Annen renteinntekt	6	20 973	80 629
Annen finansinntekt	6	158 211	709 698
Annen rentekostnad	6	19 510	24 800
Annen finanskostnad	6	76 178	757 692
Resultat av finansposter		319 499	53 307 835
Ordinært resultat før skattekostnad		460 295	52 884 794
Skattekostnad på ordinært resultat	8	82 809	-6 981
Ordinært resultat		377 486	52 891 775
Årsresultat		377 486	52 891 775
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		221 840	221 250
Avsatt til annen egenkapital		155 646	52 670 525
Sum overføringer		377 486	52 891 775



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 690 000	4 690 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	413 333	603 333
Sum varige driftsmidler	3	5 103 333	5 293 333
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	58 479 500	58 449 500
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	33 001	83 002
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 033 444	4 441 487
Obligasjoner	7	5 292 451	5 241 983
Andre langsiktige fordringer		0	93 000
Sum finansielle anleggsmidler		67 838 396	68 308 972
Sum anleggsmidler		72 941 729	73 602 305
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	250 000	0
Kundefordringer konsern		400 000	600 000
Andre kortsiktige fordringer	5	5 229	24 895
Sum fordringer	5	655 229	624 895
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	2 401 890	3 032 960
Sum omløpsmidler		3 057 119	3 657 855
Sum eiendeler		75 998 849	77 260 160

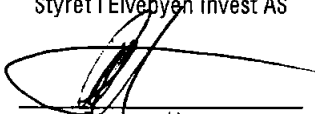


BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10, 11	71 998 888	73 004 241
Sum opptjent egenkapital		71 998 888	73 004 241
Sum egenkapital	10	72 156 718	73 162 071
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 199	507 533
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 283 000	3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 716 199	3 790 533
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	42 857	45 406
Betalbar skatt	8	82 809	0
Annen kortsiktig gjeld	5	266	262 151
Sum kortsiktig gjeld	5	125 932	307 556
Sum gjeld		3 842 131	4 098 089
Sum egenkapital og gjeld		75 998 849	77 260 160

30.06.2021
Styret i Elvebyen Invest AS


Per Inge Haugan
styreleder



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.

GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld. Garantiforpliktelser er oppført under bank.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2020 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Ytelser til ledende personer		Daglig leder	Styret
	Fri bil	221 840	0
	Sum	221 840	0

Daglig leder er beregnet fordel for aksjonærens privat bruk av firmabil. Fordelen innberettes på aksjonærens hånd som utbytte. Fordelen ble beregnet til kr 221 840 for bruk av bilen i 12 måneder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor i 2020 utgjorde kr 53 125 inkl. mva og gjelder lovpålagt revisjon, bistand teknisk utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand og attestasjoner.

Note 2 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler skattetrekk pr 31.12.2020.

Selskapet har følgende kausjonsansvar og garantiansvar overfor lånegivere og kredittinstitusjoner pr 31.12.2020:

Solidarisk selvskyldnergaranti 6 MNOK innlån til Glitre Bolig AS fra Pål Kvam

Solidarisk selvskyldnergaranti lån 40,2 MNOK til Glitre Bolig AS fra Ambolt

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)

Solidarisk selvskyldnerkausjon på 3,2 MNOK for gjeld til Pareto Bank for prosjekt GE Røyken Terrasse AS

Kausjonsansvaret knytter seg til garantistillelse for lån til tilknyttede selskap hvor selskapet har eierinteresser.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Bokført verdi 01.01.2020	603 333
Årets avskrivning og nedskrivning	190 000
Bokført verdi 31.12.2020	413 333
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



I tillegg eier selskapet en leilighet i Bjørnstadsvingen BRL i Røyken. Leiligheten er planlagt være en kortsiktig investering for videresalg. Bokført verdi leilighet er kr 4 690 000, og bokført andel av fellesgjeld i Bjørnstadsvingen BRL er kr 3 283 000 pr 31.12.20. Leilighet og andel tomt i borettslaget er ikke objekt for årlige avskrivninger.

Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Elvebyen Prosjekt AS	Drammen	100%	58 449 500	84 067 407	890 928
Elvebyen Eiendom AS	Drammen	100%	30 000	21 106	-8 894
Elvebyen Automasjon AS	Drammen	50%	33 001	99 329	6 103
Sum		0	58 512 501	84 187 842	888 137

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2020	2019
Lån til GE Røyken Terrasse AS	0	93 000
Lån til Elvebyen Prosjekt AS	400 000	0

Det er ikke bokført renteinntekt på lån i 2020.

Fordring på Glitre Bolig AS pr 31.12.2020 er kr 250 000.

Note 6 Finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	20 637	80 629
Utbytte aksjer og andeler	127 946	539 052
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	30 265	269 822
Sum	178 848	889 503
Annen finanskostnad		
Rentekostnader	19 510	24 182
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	76 178	46 028
Sum	95 688	70 210



Note 7 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balansført verdi
Investering i aksjer og andeler			
Nordic Equities A NOK	294 070	479 032	294 070
Private Equity 2015- 2016 A NOK	586 347	710 768	586 347
Nordisk realkapital- logistikkbygg II IS	0	8 799	0
FO Whitehall RIC IS	29 909	3 109	29 909
FO Global Private Equity 2007 IS	7 816	157 998	7 816
FO Hitec Vision V IS	16 625	228 969	16 625
FO Nordic Private Equity 2008 IS	53 672	303 592	53 672
FO Whitehall Street 2008 IS	34 087	9 888	34 087
FO Global Infrastruktur 2008 IS	129 750	277 031	129 750
FO Private Equity 2013 & 2014 IS	247 564	1 266 013	247 564
Global Equities A NOK (sikret)	1 366 539	1 900 082	1 366 539
Private Equity 2014- 2015 A NOK	467 595	735 822	467 595
Private Equity 2017- 2018 A NOK	551 673	413 610	551 673
Private Equity 2018- 2019 A NOK	247 798	155 661	150 010
Sum investering i aksjer og andeler	4 033 444	6 650 374	3 935 656
Nordic Bonds A NOK	1 466 784	1 582 371	1 466 784
Global Bonds A NOK	1 615 812	1 741 338	1 615 812
AKO Long/ short NOK Note II	441 770	891 736	441 770
Global High Yield A NOK	194 691	242 316	194 691
Nordic High Yield A NOK	207 156	252 805	207 156
FO Private Equity 2016-2017 A NOK	600 069	612 351	600 069
Multistrategy Hedge A NOK	766 169	848 362	766 169
Sum Investering i obligasjoner og pengemarkedsfond	5 292 451	6 171 279	5 292 451



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	82 809	-6 981
Skattekostnad ordinært resultat	82 809	-6 981
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	460 295	52 884 794
Permanente forskjeller	14 805	-53 089 315
Endring i midlertidige forskjeller	68 144	37 680
Anvendelse av fremførbart underskudd	-166 841	0
Skattepliktig inntekt	376 403	-166 841
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	82 809	0
Sum betalbar skatt i balansen	82 809	0

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-74 091	-5 947	68 144
Sum	-74 091	-5 947	68 144
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-166 841	-166 841
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	74 090	172 787	98 697
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 783	10	157 830
Sum	15 783		157 830

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

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

Navn	Verv	Ordinære
Per Inge Haugan	styreleder	15 783
Totalt antall aksjer		15 783



Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	157 830	73 004 241	73 162 071
Årets resultat		377 486	377 486
Tilleggsutbytte i løpet av året		- 1 382 840	-1 382 840
Pr 31.12.2020	157 830	71 998 888	72 156 718

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Som følge av Covid-19 viruset forventes påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge, anses det sannsynlig at dette også kan påvirke utvikling i boligpris. Det er pr i dag ikke sett nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget av leiligheter har generelt vært stabilt siste årene og det har vært en sterk prisvekst for boliger også hittil i 2021. Selskapet kan ikke utelukke at effekten av Covid- 19 vil påvirke utviklingen i boligpris, samt resultat på pågående og fremtidige boligprosjekt, negativt.



Deloitte.

Deloitte AS
Rambergveien 1
Postboks 24
NO-3119 Tønsberg
Norway

Tel: +47 33 00 39 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Elvebyen Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvebyen Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 377 486. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: C2710-APYKC-2EOTB-Y76GP-U0JWC-KOLKA



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Elvebyen Invest AS

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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Tønsberg, 25. august 2021
Deloitte AS

Alf- Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C2710-APYKC-2EOTB-Y76GP-UOJW0-KOLKA



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-08-31 14:38:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: C2710-APYKC-2E0TB-Y76GP-U0JW0-K0LKA

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>