



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 659 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Øvre Keisemark 24A  
3183 HORTEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jon Patrik Mørk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 4 982 496         | 4 657 099         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>4 982 496</b>  | <b>4 657 099</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Varekostnad   |      | 494 749           | 294 188           |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 1 048 500         | 985 987           |
| Annen driftskostnad                                   |      | 1 197 519         | 338 455           |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>2 740 768</b>  | <b>1 618 630</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>2 241 728</b>  | <b>3 038 469</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   |      | 498               | 419               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>498</b>        | <b>419</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |      | 964 150           | 398 662           |
| Annen rentekostnad                                    |      | 258 615           | 786 616           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>1 222 765</b>  | <b>1 185 278</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-1 222 267</b> | <b>-1 184 859</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>1 019 461</b>  | <b>1 853 610</b>  |
| Skattekostnad på resultat                             | 2    | 308 574           | 413 400           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 3    | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avgitt konsernbidrag                                  | 3    | 73 587            | 56 307            |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 3    | 637 300           | 1 383 903         |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer |             | 710 887     | 1 440 210   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note     | 2022              | 2021              |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |          |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |          |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |          |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 1        | 14 158 915        | 15 052 015        |
| Maskiner og anlegg                             | 1        | 203 000           |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr             | 1        | 37 868            | 50 768            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 | <b>1</b> | <b>14 399 783</b> | <b>15 102 783</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |          |                   |                   |
| Investering i datterselskap                    | 4        | 690 000           | 690 000           |
| Lån til foretak i samme konsern                | 5        | 10 899 435        | 10 906 642        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |          | <b>11 589 435</b> | <b>11 596 642</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |          | <b>25 989 219</b> | <b>26 699 426</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |          |                   |                   |
| <b>Varer</b>                                   |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |          |                   |                   |
| Kundefordringer                                |          | 1 676 368         | 1 442 570         |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 5        | 3 481 274         | 3 476 820         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |          | <b>5 157 643</b>  | <b>4 919 390</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |          |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |          | 453 795           | 460 284           |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |          | <b>453 795</b>    | <b>460 284</b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |          | <b>5 611 438</b>  | <b>5 379 674</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |          | <b>31 600 657</b> | <b>32 079 100</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3, 6 | 2 875 840         | 2 875 840         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>2 875 840</b>  | <b>2 875 840</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 3    | 4 747 837         | 4 110 537         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>4 747 837</b>  | <b>4 110 537</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>7 623 677</b>  | <b>6 986 377</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 2    |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld           | 5    | 22 609 763        | 23 712 802        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>22 609 763</b> | <b>23 712 802</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>22 609 763</b> | <b>23 712 802</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 215 876           | 103 137           |
| Betalbar skatt                    | 2    | 287 818           | 471 368           |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 122 901           | 142 203           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5    | 740 621           | 663 213           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 367 216</b>  | <b>1 379 921</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>23 976 979</b> | <b>25 092 723</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>31 600 657</b> | <b>32 079 100</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 714557

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 659 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CAPTIVA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Øvre Keisemark 24A  
3183 HORTEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jon Patrik Mørk  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.08.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.08.2023

---

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: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                   |      | 4 982 496         | 4 657 099         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>4 982 496</b>  | <b>4 657 099</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Varekostnad   |      | 494 749           | 294 188           |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 1 048 500         | 985 987           |
| Annen driftskostnad                                   |      | 1 197 519         | 338 455           |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>2 740 768</b>  | <b>1 618 630</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>2 241 728</b>  | <b>3 038 469</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   |      | 498               | 419               |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>498</b>        | <b>419</b>        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |      | 964 150           | 398 662           |
| Annen rentekostnad                                    |      | 258 615           | 786 616           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>1 222 765</b>  | <b>1 185 278</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-1 222 267</b> | <b>-1 184 859</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                             | 2    | 1 019 461         | 1 853 610         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>308 574</b>    | <b>413 400</b>    |
| <b>Årsresultat</b>                                    | 3    | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Avgitt konsernbidrag                                  | 3    | 73 587            | 56 307            |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 3    | 637 300           | 1 383 903         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |      | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |



Organisasjonsnr: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

|  |          |                   |                   |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom | 1        | 14 158 915        | 15 052 015        |
| Maskiner og anlegg                     | 1        | 203 000           |                   |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr | 1        | 37 868            | 50 768            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         | <b>1</b> | <b>14 399 783</b> | <b>15 102 783</b> |

#### Finansielle anleggsmidler

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Investering i datterselskap              | 4 | 690 000           | 690 000           |
| Lån til foretak i samme<br>konsern       | 5 | 10 899 435        | 10 906 642        |
| <b>Sum finansielle<br/>anleggsmidler</b> |   | <b>11 589 435</b> | <b>11 596 642</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                 |   | <b>25 989 219</b> | <b>26 699 426</b> |

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

|                                 |   |                  |                  |
|---------------------------------|---|------------------|------------------|
| Kundefordringer                 |   | 1 676 368        | 1 442 570        |
| Andre kortsiktige<br>fordringer | 5 | 3 481 274        | 3 476 820        |
| <b>Sum fordringer</b>           |   | <b>5 157 643</b> | <b>4 919 390</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   |  | 453 795        | 460 284        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |  | <b>453 795</b> | <b>460 284</b> |

**Sum omløpsmidler** **5 611 438** **5 379 674**

**SUM EIENDELER** **31 600 657** **32 079 100**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |      |                  |                  |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aksjekapital                    | 3, 6 | 2 875 840        | 2 875 840        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |      | <b>2 875 840</b> | <b>2 875 840</b> |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 3 | 4 747 837         | 4 110 537         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>4 747 837</b>  | <b>4 110 537</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>7 623 677</b>  | <b>6 986 377</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Utsatt skatt                      | 2 |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld           | 5 | 22 609 763        | 23 712 802        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>22 609 763</b> | <b>23 712 802</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>22 609 763</b> | <b>23 712 802</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 215 876           | 103 137           |
| Betalbar skatt                    | 2 | 287 818           | 471 368           |
| Skyldig offentlige avgifter       |   | 122 901           | 142 203           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5 | 740 621           | 663 213           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>1 367 216</b>  | <b>1 379 921</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>23 976 979</b> | <b>25 092 723</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>31 600 657</b> | <b>32 079 100</b> |



Organisasjonsnr: 988 659 452  
CAPTIVA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



 BankID Signing  
Jon Patrik Mørk  
2023-08-18

 BankID Signing  
Kristin Jeanette Mørk  
2023-08-18

# Årsregnskap 2022 Captiva Eiendom AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet  
Revisors beretning**

**Org.nr.: 988 659 452**



## Resultatregnskap

Captiva Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note     | 2022              | 2021              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt                                   |          | 4 982 496         | 4 657 099         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |          | <b>4 982 496</b>  | <b>4 657 099</b>  |
| Varekostnad   |          | 494 749           | 294 188           |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1        | 1 048 500         | 985 987           |
| Annen driftskostnad                                   |          | 1 197 519         | 338 455           |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |          | <b>2 740 768</b>  | <b>1 618 630</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |          | <b>2 241 728</b>  | <b>3 038 469</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |          |                   |                   |
| Annen finansinntekt                                   |          | 498               | 419               |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern              |          | 964 150           | 398 662           |
| Annen rentekostnad                                    |          | 258 615           | 786 616           |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |          | <b>-1 222 267</b> | <b>-1 184 859</b> |
| Resultat før skattekostnad                            |          | 1 019 461         | 1 853 610         |
| Skattekostnad på resultat                             | 2        | 308 574           | 413 400           |
| <b>Resultat</b>                                       |          | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                    | <b>3</b> | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |
| <b>Overføringer</b>                                   |          |                   |                   |
| Avsatt konsernbidrag                                  | 3        | 73 587            | 56 307            |
| Avsatt til annen egenkapital                          | 3        | 637 300           | 1 383 903         |
| <b>Sum overføringer</b>                               |          | <b>710 887</b>    | <b>1 440 210</b>  |



### Balanse

Captiva Eiendom AS

| Eiendeler                            | Note     | 2022              | 2021              |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                 |          |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |          |                   |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 1        | 14 158 915        | 15 052 015        |
| Maskiner og anlegg                   | 1        | 203 000           | 0                 |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr   | 1        | 37 868            | 50 768            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>1</b> | <b>14 399 783</b> | <b>15 102 783</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |          |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap        | 4        | 690 000           | 690 000           |
| Lån til foretak i samme konsern      | 5        | 10 899 435        | 10 906 642        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |          | <b>11 589 435</b> | <b>11 596 642</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |          | <b>25 989 219</b> | <b>26 699 426</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                    |          |                   |                   |
| Kundefordringer                      |          | 1 676 368         | 1 442 570         |
| Andre kortsiktige fordringer         | 5        | 3 481 274         | 3 476 820         |
| <b>Sum fordringer</b>                |          | <b>5 157 643</b>  | <b>4 919 390</b>  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.         |          | 453 795           | 460 284           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |          | <b>5 611 438</b>  | <b>5 379 674</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |          | <b>31 600 657</b> | <b>32 079 100</b> |



## Balanse

Captiva Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld              | Note | 2022              | 2021              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 3, 6 | 2 875 840         | 2 875 840         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>2 875 840</b>  | <b>2 875 840</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 3    | 4 747 837         | 4 110 537         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>4 747 837</b>  | <b>4 110 537</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>7 623 677</b>  | <b>6 986 377</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Langsiktig konserngjeld           | 5    | 22 609 763        | 23 712 802        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>22 609 763</b> | <b>23 712 802</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 215 876           | 103 137           |
| Betalbar skatt                    | 2    | 287 818           | 471 368           |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 122 901           | 142 203           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 5    | 740 621           | 663 213           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 367 216</b>  | <b>1 379 921</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>23 976 979</b> | <b>25 092 723</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |      | <b>31 600 657</b> | <b>32 079 100</b> |

Horten, 18.08.2023

Styret i Captiva Eiendom AS

Kristin Jeanette Mørk  
styreleder

Jon Patrik Mørk  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### 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

|                                    | Bygninger<br>og tomter | Maskiner<br>og anlegg | Driftsløsøre,<br>inventar ol. | Sum               |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22      | 29 295 325             |                       | 637 798                       | 29 933 123        |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler      | 135 500                | 210 000               |                               | 345 500           |
| <b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b> | <b>29 430 825</b>      | <b>210 000</b>        | <b>637 798</b>                | <b>30 278 623</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 15 271 910             | 7 000                 | 599 930                       | 15 878 840        |
| <b>= Bokført verdi 31.12.22</b>    | <b>14 158 915</b>      | <b>203 000</b>        | <b>37 868</b>                 | <b>14 399 783</b> |
| Årets ordinære avskrivninger       | 1 028 600              | 7 000                 | 12 900                        | 1 048 500         |
| Økonomisk levetid                  | 5-25 år                | 10 år                 | 4-10 år                       |                   |

## Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| Betalbar skatt                           | 308 574          | 487 250          |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                | -73 850          |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>308 574</b>   | <b>413 400</b>   |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                  |
| Resultat før skatt                       | 1 019 461        | 1 853 610        |
| Permanente forskjeller                   | 317              | 0                |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 382 830          | 361 163          |
| Avgitt konsernbidrag                     | -94 343          | -72 189          |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>1 308 265</b> | <b>2 142 584</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                  |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 308 573          | 487 250          |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -20 755          | -15 882          |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>287 818</b>   | <b>471 368</b>   |

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

|   | 2022            | 2021           | Endring        |
|---|-----------------|----------------|----------------|
| Varige driftsmidler                       | -408 311        | -25 482        | 382 830        |
| <b>Sum</b>                                | <b>-408 311</b> | <b>-25 482</b> | <b>382 830</b> |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 408 311         | 25 482         | -382 830       |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

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



## Note 3 Egenkapital

|                      | Aksjekapital     | Annen egenkapital | Sum egenkapital  |
|----------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Pr. 31.12.2021       | 2 875 840        | 4 110 537         | 6 986 377        |
| <b>Pr 01.01.2022</b> | <b>2 875 840</b> | <b>4 110 537</b>  | <b>6 986 377</b> |
| Årets resultat       |                  | 710 887           | 710 887          |
| Konsernbidrag avgitt |                  | -73 587           | -73 587          |
| <b>Pr 31.12.2022</b> | <b>2 875 840</b> | <b>4 747 837</b>  | <b>7 623 677</b> |

## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

|                     | Kontor-<br>kommune | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Anskaffelses<br>kost | Balanseført<br>verdi |
|---------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>DS/FKV/TS</b>    |                    |                |                  |                      |                      |
| Bentsrudveien 17 AS | HOLMESTRA<br>ND    | 100,0%         | 100,0%           | 130 000              | 690 000              |
| <b>Sum</b>          |                    |                |                  | <b>130 000</b>       | <b>690 000</b>       |

## Note 5 Mellomværende med nærstående

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Fordringer</b>                       |                   |                   |
| Lån til foretak i samme konsern         | 10 899 435        | 10 906 642        |
| Andre kortsiktige fordringer nærstående | 3 460 000         | 3 460 000         |
| <b>Sum</b>                              | <b>14 359 435</b> | <b>14 366 642</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |                   |                   |
| Lån fra foretak i samme konsern         | 22 609 763        | 23 712 802        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern          | 247 452           | 230 127           |
| <b>Sum</b>                              | <b>22 857 215</b> | <b>23 942 929</b> |

## Note 6 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Captiva Eiendom AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført          |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 3 784        | 760,0     | 2 875 840        |
| <b>Sum</b>      | <b>3 784</b> |           | <b>2 875 840</b> |

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | Ordinære     | Eierandel    | Stemmeandel  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Bentsrudveien Holding AS    | 3 544        | 93,7         | 93,7         |
| Børsethansen AS             | 80           | 2,1          | 2,1          |
| Jenny Lane Design AS        | 80           | 2,1          | 2,1          |
| Jon Mørk Consulting AS      | 80           | 2,1          | 2,1          |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>3 784</b> | <b>100,0</b> | <b>100,0</b> |



**Note 7 Lønnskostnader**

Captiva Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Captiva Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Captiva Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

### Styrets og daglig leders 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.

### 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bode    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

Pemneo Dokumentnøkkel: 6KEDA-QICT7-VWVF2-S05JL-DOYCO-J85DW



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

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

Sandefjord, 21. august 2023  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 6KEDA-QICT7-VWVF2-S05JL-DOYCO-J85DW



# 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."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-08-21 05:13:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6KEDA-QJCT7-VXWF2-S05JL-DOYCO-J85DW

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>