



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 936 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 472	426 072
Annen driftskostnad	1	40 320	152 217
Sum kostnader		42 792	578 289
Driftsresultat		-42 792	-578 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	545 446	547 777
Annen finansinntekt	2	1 583	558
Sum finansinntekter		547 029	548 335
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	31 659 513	
Annen rentekostnad	2		73
Annen finanskostnad	2		
Sum finanskostnader		31 659 513	73
Netto finans		-31 112 484	548 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 155 276	-30 027
Skattekostnad på resultat	5	86 705	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 241 981	-30 027
Årsresultat		-31 241 981	-30 027
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 241 981	-30 027
Totalresultat		-31 241 981	-30 027
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-31 241 981	-30 027
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-31 241 981	-30 027



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	38 340 488	70 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 545 000	9 547 000
Sum finansielle anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
Sum anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer	3	4 930 839	4 129 255
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		4 930 839	4 129 255
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	39 213	346 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 213	346 978
Sum omløpsmidler		4 970 052	4 476 232
SUM EIENDELER		52 855 540	84 023 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6	57 449 500	57 449 500
Annen innskutt egenkapital	6	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		58 443 834	58 443 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 9	-6 033 371	25 516 019
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		-6 033 371	25 516 019
Sum egenkapital		52 410 463	83 959 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	6 199	18 616
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 532	5 532
Kortsiktig konserngjeld	3	394 115	
Annen kortsiktig gjeld	3	39 232	39 232
Sum kortsiktig gjeld		445 077	63 379
Sum gjeld		445 077	63 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 855 540	84 023 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 742496

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 936 792
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVEBYEN PROSJEKT AS
Forretningsadresse: Grønland 34
3045 DRAMMEN

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.09.2024



Organisasjonsnr: 915 936 792
ELVEBYEN PROSJEKT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 472	426 072
Annen driftskostnad	1	40 320	152 217
Sum kostnader		42 792	578 289
Driftsresultat		-42 792	-578 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	545 446	547 777
Annen finansinntekt	2	1 583	558
Sum finansinntekter		547 029	548 335
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	31 659 513	
Annen rentekostnad	2		73
Annen finanskostnad	2		
Sum finanskostnader		31 659 513	73
Netto finans		-31 112 484	548 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-31 155 276	-30 027
Skattekostnad på resultat	5	86 705	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-31 241 981	-30 027
Årsresultat		-31 241 981	-30 027
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-31 241 981	-30 027
Totalresultat		-31 241 981	-30 027
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital	6	-31 241 981	-30 027
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-31 241 981	-30 027



Organisasjonsnr: 915 936 792
ELVEBYEN PROSJEKT AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	38 340 488	70 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 545 000	9 547 000
Sum finansielle anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
Sum anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Andre kortsiktige fordringer	3	4 930 839	4 129 255
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		4 930 839	4 129 255
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	39 213	346 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		39 213	346 978
Sum omløpsmidler		4 970 052	4 476 232
SUM EIENDELER		52 855 540	84 023 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs	6	57 449 500	57 449 500
Annen innskutt egenkapital	6	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		58 443 834	58 443 834
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 9	-6 033 371	25 516 019
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		-6 033 371	25 516 019
Sum egenkapital		52 410 463	83 959 853
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	6 199	18 616
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		5 532	5 532
Kortsiktig konserngjeld	3	394 115	
Annen kortsiktig gjeld	3	39 232	39 232
Sum kortsiktig gjeld		445 077	63 379
Sum gjeld		445 077	63 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 855 540	84 023 232



Organisasjonsnr: 915 936 792
ELVEBYEN PROSJEKT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Deloitte.

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

+47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Elvebyen Prosjekt AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebyen Prosjekt AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Vesentlig usikkerhet knyttet til verdsettelse av investeringer

Vi gjør oppmerksom på note 3 i regnskapet, som angir at selskapet har foretatt en nedskrivning i investeringer med kr 31.155.276 i regnskapsåret 2023. Estimater inneholder betydelige usikkerhetsfaktorer knyttet til fremtidige kontantstrømmer fra de underliggende selskapers prosjektbeholdninger, som danner grunnlaget for verdsettelsen av aksjeposten. Risikofaktorene er videre omtalt i note 9 i regnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Andre forhold

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 avviklet.

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

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

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

Pennco Dokumentnøkkel: WIFAG-NTSAJ-SEPXD-AKAJH-KS572-1KGNC



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Elvebyen Prosjekt AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 30. august 2024
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: WIFHA-G-NTSAJ-SEPX0-AKAJH-KS572-1KGNC



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 84.214.xxx.xxx

2024-08-31 14:37:12 UTC



Penneo DokumentInokket: WIFHAG-NTSAJ-SEPXO-AKAJH-KS572-1KGNC

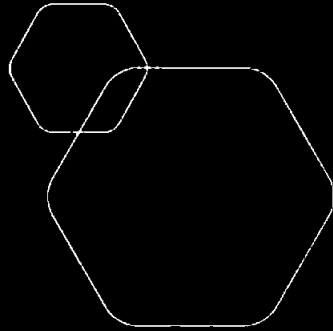
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert 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

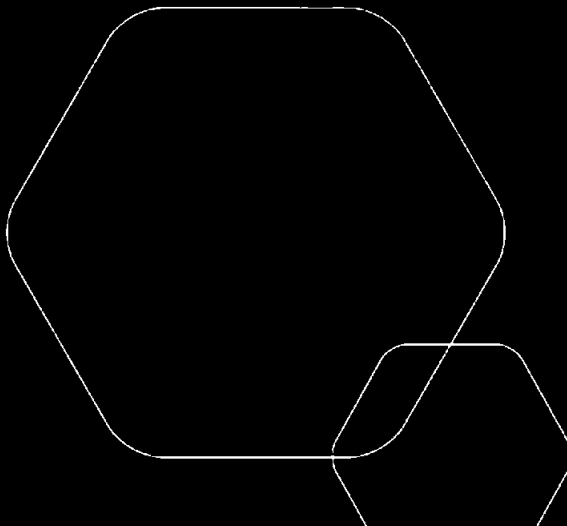
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023 Elvebyen Prosjekt AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 936 792

Pemco Dokumentnøkkel: O4GWJ-YE641-CYMI0-D3NUB-ZMK0H-XQSMQ



RESULTATREGNSKAP

ELVEBYEN PROSJEKT AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1	2 472	426 072
Annen driftskostnad	1	40 320	152 217
Sum driftskostnader		42 792	578 289
Driftsresultat		-42 792	-578 289
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	2	545 446	547 777
Annen finansinntekt	2	1 583	558
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	31 659 513	0
Annen rentekostnad	2	0	73
Resultat av finansposter		-31 112 484	548 262
Resultat før skattekostnad		-31 155 276	-30 027
Skattekostnad på resultat	5	86 705	0
Resultat		-31 241 981	-30 027
Årsresultat		-31 241 981	-30 027
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	-31 241 981	-30 027
Sum overføringer		-31 241 981	-30 027

Pemco Dokumentnøkkel: O4GWJ-YE641-CYM10-D3NUB-ZMK0H-XQSMQ



BALANSE

ELVEBYEN PROSJEKT AS

EIENDELER	Note	2023	2022
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	38 340 488	70 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 545 000	9 547 000
Sum finansielle anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
Sum anleggsmidler		47 885 488	79 547 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	3	4 930 839	4 129 255
Sum fordringer		4 930 839	4 129 255
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	39 213	346 978
Sum omløpsmidler		4 970 052	4 476 232
Sum eiendeler		52 855 540	84 023 232

Pemco Dokumentnøkkel: O4GWJ-YE641-CYM10-D3N18-ZMK0H-XQSMQ



BALANSE

ELVEBYEN PROSJEKT AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	6	57 449 500	57 449 500
Annen innskutt egenkapital	6	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		58 443 834	58 443 834
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6, 9	-6 033 371	25 516 019
Sum opptjent egenkapital		-6 033 371	25 516 019
Sum egenkapital		52 410 463	83 959 853
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	3	6 199	18 616
Skyldig offentlige avgifter		5 532	5 532
Konserngjeld	3	394 115	0
Annen kortsiktig gjeld	3	39 232	39 232
Sum kortsiktig gjeld		445 077	63 379
Sum gjeld		445 077	63 379
Sum egenkapital og gjeld		52 855 540	84 023 232

30.08.2024
Styret i Elvebyen Prosjekt AS

Per Inge Haugan
styreleder

Pemco Dokumentnøkkel: O4GWJ-YE641-CYM10-D3NUB-ZMK0H-XQSMQ



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 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. Garantiafsetningen 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 hatt begrenset aktivitet i 2023.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapets ansatt er eier og daglig leder, og selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2023.

Selskapet har kostnadsført revisjonshonorar kr 28 925, som gjelder lovpålagt revisjon, teknisk bistand utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt andre tjenester.

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	545 446	547 284
Utbytte aksjer og andeler	1 583	0
Sum	547 029	547 284
Annen finanskostnad		
Sum	0	0

Renteinntekter knytter seg til lån til tilknyttede selskap.

Note 3 Mellomværende konsernselskap, forpliktelser m.v.

Fordringer	2023	2022
Lån til Glitre AS	9 545 000	9 547 000
Mellomværende med Elvebyen Invest AS	4 930 839	4 127 576

Det er bokført renteinntekt på lån til de tilknyttede foretaket Glitre AS i 2023.

Lån til Glitre AS er i 2024 vedtatt omgjort til ansvarlig lån til Glitre AS for å styrke selskapets egenkapital.

Konserngjeld på kr 394 115 knytter seg til avgitt konsernbidrag til Elvebyen Invest AS.

Selskapet har solidarisk selvskyldnergaranti på 6 MNOK knyttet til innlån til Glitre Bolig AS fra Pål Kvam.



Note 4 Datterselskap, TS og FKV

Selskapsnavn	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Glitre AS	Drammen	50%	70 000 000	38 340 487	38 340 487	-15 461 136
Sum		0	70 000 000	38 340 487	38 340 487	-15 461 136

Verdien av aksjene i Glitre AS består av andel bokført egenkapital og mer/ -mindreverdi av underliggende boligprosjekter i datter og datterdatterselskap til Glitre AS. Salgs- og entrepriserisiko, samt antatt tidspunkt for realisering for hvert boligprosjekt, herunder kommunal administrativ og status politisk behandling, er styrende for verdsettelsen av aksjene i Glitre AS.

De største pågående prosjektene har noe ulik forventet tidslinje. Basert på ledelsen i Glitre AS sin risikovurdering, er det flere faktorer som spiller inn i forhold til verddivurdering av Glitre- gruppen sine prosjekter, herunder entreprisestrukturen, rentenivå, salgspriser, etterspørsel. Det kan forekomme estimatusikkerhet knyttet til underliggende kalkyler, og noen prosjekter kan bli skjøvet ut i tid avhengig av markedsutviklingen.

Aksjene i Glitre AS er nedskrevet med kr 31 155 276 i årets regnskap. Bokført verdi tilsvarer andel av balansført egenkapital i Glitre AS.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	86 705	0
Skattekostnad ordinært resultat	86 705	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 155 276	-30 027
Permanente forskjeller	31 657 977	-1 034
Avgitt konsernbidrag	-394 114	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-108 588	0
Skattepliktig inntekt	0	-31 061
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	86 705	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-86 705	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-108 588	-108 588
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	108 588	108 588



Utsatt skatt / skattefordel (22 %) 0 0 0

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

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	1 000 000	57 449 500	-5 666	25 516 019	83 959 853
Avgitt konsernbidrag				-307 409	-307 409
Årets resultat				-31 241 981	-31 241 981
Pr 31.12.2023	1 000 000	57 449 500	-5 666	-6 033 371	52 410 463

Note 7 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har bundne midler skattetrekk på kr 7 pr 31.12.2023.

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN PROSJEKT AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000
Sum	1 000		1 000 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Elvebyen Invest AS	1 000	100,0	100,0

Note 9 Hendelser etter balansedagen

Som følge av markedsmessige uroligheter som følge av økte kostnader generelt i samfunnet forårsaket av inflasjon, samt økte renter, forventes dette kunne påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge. Dette vil også sannsynlig påvirke utvikling i boligpris og byggekostnader på kort sikt, men forventes stabilisere seg på sikt.

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

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



utover de som er knyttet til sykehuset i dag. Dette vil gi økt press på boligmarkedet i og rundt Drammen.

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

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

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



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haugan, Per Inge

Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-351 3452

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-08-31 15:06:09 UTC



Penneo Dokumentnr: 04GWJ-YE641-CYMI0-D3NU8-ZMKOH-XQSMQ

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>