



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 828 339
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AVA INVESTOR 21 AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Kinoveien 3A
1337 SANDVIKA

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: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 375	9 375
Sum kostnader		9 375	9 375
Driftsresultat		-9 375	-9 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 268	1 746
Annen finansinntekt	2	54 890	109 780
Sum finansinntekter		62 158	111 526
Annen rentekostnad	3	73 250	69 083
Annen finanskostnad	2	1 492 278	1 208
Sum finanskostnader		1 565 528	70 292
Netto finans		-1 503 370	41 234
Resultat før skattekostnad		-1 512 745	31 859
Skattekostnad	4		-16 418
Årsresultat	5	-1 512 745	48 277
Totalresultat		-1 512 745	48 277



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	27 601	27 601
Sum immaterielle eiendeler		27 601	27 601
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	1 738 923	3 230 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 738 923	3 230 000
Sum anleggsmidler		1 766 524	3 257 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 736	171 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 736	171 405
Sum omløpsmidler		149 736	171 405
SUM EIENDELER		1 916 260	3 429 005

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	60 000	60 000
Overkurs		420 000	420 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			19 008
Udekket tap		1 493 738	
Sum opptjent egenkapital		-1 493 738	19 008
Sum egenkapital	5	-1 013 738	499 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 929 998	2 929 998
Sum annen langsiktig gjeld		2 929 998	2 929 998
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		2 929 998	2 929 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 916 260	3 429 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526468

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 828 339
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AVA INVESTOR 21 AS
Forretningsadresse: c/o AVA Eiendom AS
Kinoveien 3A
1337 SANDVIKA

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: Anne Hornkjøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 926 828 339
AVA INVESTOR 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 375	9 375
Sum kostnader		9 375	9 375
Driftsresultat		-9 375	-9 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 268	1 746
Annen finansinntekt	2	54 890	109 780
Sum finansinntekter		62 158	111 526
Annen rentekostnad	3	73 250	69 083
Annen finanskostnad	2	1 492 278	1 208
Sum finanskostnader		1 565 528	70 292
Netto finans		-1 503 370	41 234
Resultat før skattekostnad		-1 512 745	31 859
Skattekostnad	4		-16 418
Årsresultat	5	-1 512 745	48 277
Totalresultat		-1 512 745	48 277



Organisasjonsnr: 926 828 339
AVA INVESTOR 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	27 601	27 601
Sum immaterielle eiendeler		27 601	27 601
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	1 738 923	3 230 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 738 923	3 230 000
Sum anleggsmidler		1 766 524	3 257 601
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 736	171 405
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 736	171 405
Sum omløpsmidler		149 736	171 405
SUM EIENDELER		1 916 260	3 429 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	60 000	60 000
Overkurs		420 000	420 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			19 008
Udekket tap		1 493 738	
Sum opptjent egenkapital		-1 493 738	19 008
Sum egenkapital	5	-1 013 738	499 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 929 998	2 929 998
Sum annen langsiktig gjeld		2 929 998	2 929 998
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		2 929 998	2 929 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 916 260	3 429 005



Organisasjonsnr: 926 828 339
AVA INVESTOR 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjennvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjennvinnbart beløp er 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. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum

Beløp



Resultatregnskap

AVA Investor 21 AS

	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		9 375	9 375
Sum driftskostnad		9 375	9 375
Driftsresultat		-9 375	-9 375
Annen renteinntekt		7 268	1 746
Annen finansinntekt	2	54 890	109 780
Sum finansinntekter		62 158	111 526
Annen rentekostnad	3	73 250	69 083
Annen finanskostnad	2	1 492 279	1 209
Sum finanskostnader		1 565 529	70 292
Sum netto finansposter		-1 503 370	41 234
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 512 745	31 859
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	-16 418
Ordinært resultat		-1 512 745	48 277
Årsresultat	5	-1 512 745	48 277



Balanse

AVA Investor 21 AS

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	27 601	27 601
Sum immaterielle eiendeler		27 601	27 601
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	2	1 738 923	3 230 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 738 923	3 230 000
Sum anleggsmidler		1 766 524	3 257 601
Omløpsmidler			
Fordringer			
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		149 736	171 405
Sum omløpsmidler		149 736	171 405
Sum eiendeler		1 916 260	3 429 005




Balanse

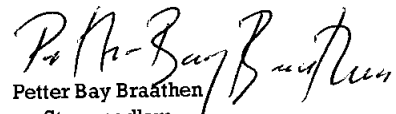
AVA Investor 21 AS

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5	60 000	60 000
Overkurs		420 000	420 000
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 493 738	0
Annen egenkapital		0	19 008
Sum opptjent egenkapital		-1 493 738	19 008
Sum egenkapital	5	-1 013 738	499 008
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	2 929 998	2 929 998
Sum annen langsiktig gjeld		2 929 998	2 929 998
Kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		2 929 998	2 929 998
Sum egenkapital og gjeld		1 916 260	3 429 005

Sandvika, 30.05.2024
Styret for AVA Investor 21 AS


Anne Wannebo
Styrets leder


Erling Skovli
Styremedlem


Petter Bay Braathen
Styremedlem



AVA Investor 21 AS

org.nr. 926 828 339

Noter til regnskapet for 2023

Side 1

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inntektsføring av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifiseringer og vurderinger av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjennvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjennvinnbart beløp er 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.

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

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 2 - Aksjer/andeler

Selskapet har pr. 31/12 aksjer i:

Selskap:	Antall aksjer	Prosentandel	Bokf. verdi
Salto Eiendom AS	219 561	2,56 %	1 738 923
Sum aksjer			1 738 923

Det er i 2023 utbetalt utbytte fra Salto Eiendom AS på kr. 54.890,-.

Aksjene i Salto Eiendom AS er nedskrevet med kr. 1.491.077,- regnskapsmessig per 31.12.23.

Note 3 - Langsiktig gjeld

Selskapet har et lån til AVA Invest AS på kr. 2.929.998,- som er renteberegnet med 2,5% i 2023.

Lånet skal tilbakebetales når det er tilstrekkelig likviditet i selskapet og forfaller til full innfrielse den 31.12.2026.



AVA Investor 21 AS

org.nr. 926 828 339

Noter til regnskapet for 2023

Side 2

Note 4 - Utsatt skatt/skattekostnad

Midlertidige forskjeller:	31.12.2023	31.12.2022	Årets endring
Forskjell bedr.øk. og skattem.driftsmidler	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller:	0	0	0
Skattemessig fremførbart underskudd	-200 375	-125 463	-74 912
Herav ikke medtatt i beregning utsatt skatt	74 912		74 912 *
Grunnlag utsatt skatt:	-125 463	-125 463	0
Utsatt skatt/skattefordel (-)	-27 601	-27 601	0
	22%	22%	

*Selskapets inntekter består stort sett av utbytte fra selskapets aksjeinvesteringer. Utsatt skattefordel av skattemessig underskudd er derfor ikke balanseført fra og med 2023 da det er usikkerhet om fremtidig utnyttelse.

Beregning av betalbar skatt:

Resultat før skattekostnad	-1 512 745
3% inntekt etter fritaksmetoden	1 647
Skattefritt utbytte aksjer	-54 890
Permanente forskjeller	0
Nedskrivning aksjer	1 491 077
Årets skattegrunnlag	-74 912

Spesifikasjon av skattekostnad:

22% skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt/skattefordel(-)	0
Årets skattekostnad	0

Note 5 - Selskapskapital

AVA Investor 21 AS`aksjekapital er på kr 60.000,-, 60.000 aksjer pålydende kr. 1,-. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Selskapet eies av:	Arne Vannebo	20 000	33,33%
	Økritoppen AS	20 000	33,33%
	Bay Braathen Invest AS	20 000	33,33%

Arne Vannebo er styreformann.

Det er ingen ansatte i selskapet og det er defor ikke opprettet tjenestepensjonsordning i selskapet.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i året.

Selskapet har valgt bort revisor. Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til medlemmer av styrende organer.

Årets endringer i egenkapital:	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapita 31.12.22	60 000	420 000	0	19 008	499 008
Overføring fra annen egenkapital			19 008	-19 008	0
Disponering av årets resultat			-1 512 745		-1 512 745
Sum egenkapital 31.12.23	60 000	420 000	-1 493 738	0	-1 013 738

Grunnet regnskapsmessig nedskrivning av aksjer er egenkapitalen negativ. Styret mener at det likevel er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Selskaps investeringer er langsiktige og man antar at eiendomsmarkedet som selskapet investerer i vil ta seg opp og aksjeverdien igjen vil stige. Selskapets gjeld er til et selskap eiet av en av aksjonærene.