



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 923 019  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVERHØY PARK AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	110 448	87 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>110 448</b>	<b>87 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>4 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-106 448	-87 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5, 6	<b>23 042 331</b>	<b>21 084 130</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 000	39 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		323 019	84 499
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>323 019</b>	<b>84 499</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>66 000</b>	<b>66 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		241 128	134 680



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-241 128</b>	<b>-134 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-175 128</b>	<b>-68 680</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 680 000	12 680 000
Langsiktig konserngjeld	8	10 650 944	8 444 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 330 944</b>	<b>21 124 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 330 944</b>	<b>21 124 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		248 534	153 579
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			-2 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 534</b>	<b>151 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 579 478</b>	<b>21 276 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629842

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 923 019  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELVERHØY PARK AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### 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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 917 923 019  
ELVERHØY PARK AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1, 2	110 448	87 050
<b>Sum kostnader</b>		<b>110 448</b>	<b>87 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		4 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 000</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>4 000</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
Skattekostnad på resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-106 448	-87 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>



Organisasjonsnr: 917 923 019  
ELVERHØY PARK AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5, 6	23 042 331	21 084 130
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 000	39 000
Sum fordringer		39 000	39 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		323 019	84 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		323 019	84 499
Sum omløpsmidler		23 404 350	21 207 629
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital	4	66 000	66 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		241 128	134 680
Sum opptjent egenkapital		-241 128	-134 680
Sum egenkapital	4	-175 128	-68 680
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 680 000	12 680 000



Langsiktig konserngjeld	8	10 650 944	8 444 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 330 944</b>	<b>21 124 730</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 330 944</b>	<b>21 124 730</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Leverandørgjeld		248 534	153 579
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld			-2 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 534</b>	<b>151 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 579 478</b>	<b>21 276 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>



Organisasjonsnr: 917 923 019  
ELVERHØY PARK 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.



# Årsregnskap 2023 Elverhøy Park AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 923 019



## RESULTATREGNSKAP

### ELVERHØY PARK AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	110 448	87 050
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>110 448</b>	<b>87 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		4 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	3	-106 448	-87 050
<b>Resultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		106 448	87 050
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>



## BALANSE

### ELVERHØY PARK AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	23 042 331	21 084 130
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		39 000	39 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		323 019	84 499
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>



## BALANSE

### ELVERHØY PARK AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Overkurs		6 000	6 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>66 000</strong>	<strong>66 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap		-241 128	-134 680
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-241 128</strong>	<strong>-134 680</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>4</strong>	<strong>-175 128</strong>	<strong>-68 680</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 680 000	12 680 000
Langsiktig konserngjeld	8	10 650 944	8 444 730
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>23 330 944</strong>	<strong>21 124 730</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		248 534	153 579
Annen kortsiktig gjeld		0	-2 000
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>248 534</strong>	<strong>151 579</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>23 579 478</strong>	<strong>21 276 309</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>23 404 350</strong>	<strong>21 207 629</strong>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Elverhøy Park AS

\_\_\_\_\_  
Morten Borge  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Sven Erik Woodfield Hansen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Trygve Galdal  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frederic Kristoffersen  
styremedlem/daglig leder



## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### **Klassifiseringsprinsipper**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Vurderingsprinsipper**

#### ***Fordringer***

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### ***Varelager - bygg under oppføring***

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### ***Inntekstføringsprinsipp***

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

## 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023 .

## NOTE 2 REVISJON

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjonskostnader	60 548	39 048



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-106 448	-87 050
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 543 141	-962 563
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 649 588</b>	<b>-1 049 612</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	4 047 920	2 504 779	-1 543 141
<b>Sum</b>	<b>4 047 920</b>	<b>2 504 779</b>	<b>-1 543 141</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 289 047	-2 639 459	1 649 588
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	241 127	134 680	-106 447
<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 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	60 000	6 000	-134 680	-68 680
Resultat 2023			-106 448	-106 448
EK 31.12.2023	60 000	6 000	-241 128	-175 128

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	4 717 959	3 891 048
Hovedanlegg	485 562	485 562
Tomter for videresalg	17 838 810	16 707 520
Sum	23 042 331	21 084 130

## Note 6 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Lån Sparebanken Sør	12 680 000	12 680 000

Som sikkerhet for lånene har Sparebanken Sør tinglyst pant på kr 7 000 000,- i eiendommen gnr. 200, bnr. 764 og 4134 i Porsgrunn kommune. Dette utgjør selskapets varebeholdning som har en bokført verdi pr. 31.12.2023 på kr 23 042 331

All gjeld forfaller innen 5 år.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ELVERHØY PARK AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 000	10,0	60 000
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>		<b>60 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Bolig AS	3 000	50,0	50,0
Sven Erik Woodfield Hansen	1 800	30,0	30,0
Trygve Galdal	1 200	20,0	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>6 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

<u>Lånegiver</u>	<u>Opprinnelig lån</u>	<u>Akkumulerte påløpte renter</u>
Pbbl Bolig AS	4 470 860	453 665
Sven Erik Woodfield Hansen	2 652 515	737 834
Trygve Galdal	1 788 343	526 778
<b>Sum</b>	<b>8 911 718</b>	<b>1 718 277</b>

I tillegg skylder selskapet renter på oppgjort lån til tidligere aksjonær Heimgard Bolig AS på kr 20 949.

Gjeld til aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2024.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Elverhøy Park AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elverhøy Park 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifiserer 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 5J7PC-P0KD2-TDQTP-CZZP-I-DWZOO-HJH2F



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5JTPC-P0KD2-TDQTP-CZZPJ-DWZOO-HJH2F

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

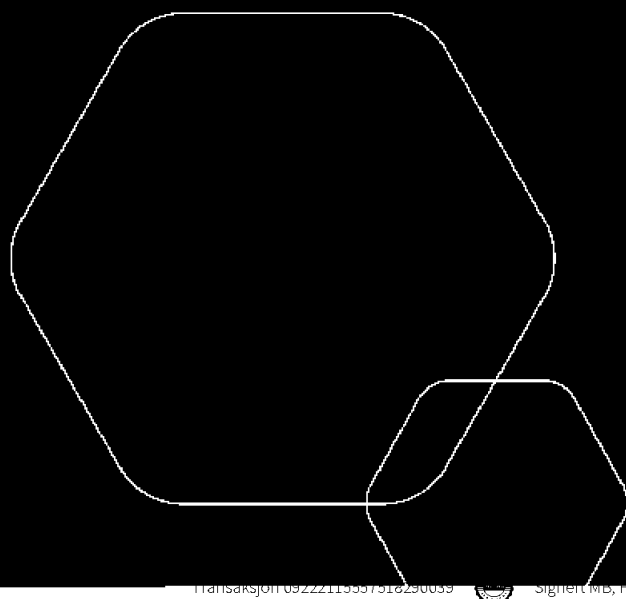
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



# Årsregnskap 2023 Elverhøy Park AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 917 923 019

Transaksjon 09222115937510290039  Signert MB, PK, SEWH, TG



## RESULTATREGNSKAP

### ELVERHØY PARK AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1, 2	110 448	87 050
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>110 448</b>	<b>87 050</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		4 000	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 000</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad	3	-106 448	-87 050
<b>Resultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		106 448	87 050
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-106 448</b>	<b>-87 050</b>

ELVERHØY PARK AS

SIDE 2





## BALANSE

### ELVERHØY PARK AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5, 6	23 042 331	21 084 130
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		39 000	39 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		323 019	84 499
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>

ELVERHØY PARK AS

SIDE 3





## BALANSE

### ELVERHØY PARK AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	60 000	60 000
Overkurs		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>66 000</b>	<b>66 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-241 128	-134 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-241 128</b>	<b>-134 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-175 128</b>	<b>-68 680</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	12 680 000	12 680 000
Langsiktig konserngjeld	8	10 650 944	8 444 730
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 330 944</b>	<b>21 124 730</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		248 534	153 579
Annen kortsiktig gjeld		0	-2 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 534</b>	<b>151 579</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 579 478</b>	<b>21 276 309</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>23 404 350</b>	<b>21 207 629</b>

Porsgrunn, 31.12.2023  
Styret i Elverhøy Park AS

Morten Borge  
styreleder

Sven Erik Woodfield Hansen  
styremedlem

Trygve Galdal  
styremedlem

Frederic Kristoffersen  
styremedlem/daglig leder

ELVERHØY PARK AS

SIDE 4





## NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### **Klassifiseringsprinsipper**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### **Vurderingsprinsipper**

#### ***Fordringer***

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

#### ***Varelager - bygg under oppføring***

Bygg under oppbygging er vurdert til kostpris.

#### ***Inntekstføringsprinsipp***

Inntekstføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter.

## 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

## NOTE 1 LØNN

Det er ingen ansatte i selskapet. Det er ikke utbetalt lønn i 2023 .

## NOTE 2 REVISJON

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjonskostnader	60 548	39 048





## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-106 448	-87 050
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 543 141	-962 563
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 649 588</b>	<b>-1 049 612</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	4 047 920	2 504 779	-1 543 141
<b>Sum</b>	<b>4 047 920</b>	<b>2 504 779</b>	<b>-1 543 141</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 289 047	-2 639 459	1 649 588
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	241 127	134 680	-106 447
<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 4 EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
EK 01.01.2023	60 000	6 000	-134 680	-68 680
Resultat 2023			-106 448	-106 448
EK 31.12.2023	60 000	6 000	-241 128	-175 128

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2023	2022
Prosjekter under utførelse	4 717 959	3 891 048
Hovedanlegg	485 562	485 562
Tomter for videresalg	17 838 810	16 707 520
Sum	23 042 331	21 084 130

## Note 6 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Lån Sparebanken Sør	12 680 000	12 680 000

Som sikkerhet for lånene har Sparebanken Sør tinglyst pant på kr 7 000 000,- i eiendommen gnr. 200, bnr. 764 og 4134 i Porsgrunn kommune. Dette utgjør selskapets varebeholdning som har en bokført verdi pr. 31.12.2023 på kr 23 042 331

All gjeld forfaller innen 5 år.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ELVERHØY PARK AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	6 000	10,0	60 000
<b>Sum</b>	<b>6 000</b>		<b>60 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Bolig AS	3 000	50,0	50,0
Sven Erik Woodfield Hansen	1 800	30,0	30,0
Trygve Galdal	1 200	20,0	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>6 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>





## Note 8 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2023

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Pbbl Bolig AS	4 470 860	453 665
Sven Erik Woodfield Hansen	2 652 515	737 834
Trygve Galdal	1 788 343	526 778
<b>Sum</b>	<b>8 911 718</b>	<b>1 718 277</b>

I tillegg skylder selskapet renter på oppgjort lån til tidligere aksjonær Heimgard Bolig AS på kr 20 949.

Gjeld til aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2024.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518290039

### Dokument

**ÅR 2023 Elverhøy Park 240403**

Hoveddokument

8 sider

Initiert på 2024-05-24 13:10:03 CEST (+0200) av Tone

Lisbet Jonassen (TLJ)

Ferdigstilt den 2024-05-28 10:28:44 CEST (+0200)

### Initiativtaker

**Tone Lisbet Jonassen (TLJ)**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

tlj@pbbl.no

+4799575990

### Underskriverne

**Morten Borge (MB)**

mb@pbbl.no

+4793491177

Signert 2024-05-27 07:55:29 CEST (+0200)

**Frederic Kristoffersen (FK)**

frederic@pancom.no

+4740605525

Signert 2024-05-24 14:10:15 CEST (+0200)

**Sven Erik Woodfield Hansen (SEWH)**

se@woodfield.no

+4790761112

Signert 2024-05-25 04:05:15 CEST (+0200)

**Trygve Galdal (TG)**

trygal@online.no

+4791881557

Signert 2024-05-28 10:28:44 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

