



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 062 500	500 000
Annen driftsinntekt		391 115	34 528
Sum inntekter		1 453 615	534 528
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	41 000	190 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	89 947	203 732
Sum kostnader		130 947	393 732
Driftsresultat		1 322 668	140 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		742 467	236 004
Annen renteinntekt	6	111 279	20 973
Annen finansinntekt	6	535 847	158 211
Sum finansinntekter		1 389 593	415 187
Annen rentekostnad	6	15 664	19 510
Annen finanskostnad	6	61 251	76 178
Sum finanskostnader		76 915	95 688
Netto finans		1 312 678	319 499
Ordinært resultat før skattekostnad		2 635 346	460 295
Skattekostnad på ordinært resultat	8	472 615	82 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 162 731	377 486
Årsresultat		2 162 731	377 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 162 731	377 486
Totalresultat		2 162 731	377 486



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			221 840
Avsatt til annen egenkapital		2 162 731	155 646
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		2 162 731	377 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		4 690 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 195 082	413 333
Sum varige driftsmidler	3	1 195 082	5 103 333
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	58 479 500	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 326 995	4 033 444
Obligasjoner	7	6 819 764	5 292 451
Sum finansielle anleggsmidler		69 659 259	67 838 396
Sum anleggsmidler		70 854 342	72 941 729
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	562 500	250 000
Andre kortsiktige fordringer	5	1 776 931	5 229
Konsernfordringer			400 000
Sum fordringer	5	2 339 431	655 229
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	4 011 591	2 401 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 011 591	2 401 890
Sum omløpsmidler		6 351 022	3 057 119
SUM EIENDELER		77 205 363	75 998 849

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10, 11	69 489 434	71 998 888
Sum opptjent egenkapital		69 489 434	71 998 888

Sum egenkapital

10	69 647 264	72 156 718
----	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	8	32 328	
Sum avsetninger for forpliktelser		32 328	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		631 705	433 199
Øvrig langsiktig gjeld	3		3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		631 705	3 716 199

Sum langsiktig gjeld

	664 033	3 716 199
--	----------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	5	28 754	42 857
Betalbar skatt	8	440 287	82 809
Utbytte	10	3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	3 420 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	5 025	266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum kortsiktig gjeld	5	6 894 066	125 932
Sum gjeld		7 558 099	3 842 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 205 363	75 998 849



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 868732

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Inge Haugan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.08.2022



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 062 500	500 000
Annen driftsinntekt		391 115	34 528
Sum inntekter		1 453 615	534 528
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	41 000	190 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	89 947	203 732
Sum kostnader		130 947	393 732
Driftsresultat		1 322 668	140 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		742 467	236 004
Annen renteinntekt	6	111 279	20 973
Annen finansinntekt	6	535 847	158 211
Sum finansinntekter		1 389 593	415 187
Annen rentekostnad	6	15 664	19 510
Annen finanskostnad	6	61 251	76 178
Sum finanskostnader		76 915	95 688
Netto finans		1 312 678	319 499
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	472 615	82 809
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 162 731	377 486
Årsresultat		2 162 731	377 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 162 731	377 486
Totalresultat		2 162 731	377 486
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			221 840



Avsatt til annen egenkapital		2 162 731	155 646
Overført fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		2 162 731	377 486



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		4 690 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	1 195 082	413 333
Sum varige driftsmidler	3	1 195 082	5 103 333
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	58 479 500	58 479 500
Investering i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 326 995	4 033 444
Obligasjoner	7	6 819 764	5 292 451
Sum finansielle anleggsmidler		69 659 259	67 838 396
Sum anleggsmidler		70 854 342	72 941 729
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	562 500	250 000
Andre kortsiktige fordringer	5	1 776 931	5 229
Konsernfordringer			400 000
Sum fordringer	5	2 339 431	655 229
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	7		
Markedsbaserte obligasjoner	7		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	4 011 591	2 401 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 011 591	2 401 890



Sum omløpsmidler		6 351 022	3 057 119
SUM EIENDELER		77 205 363	75 998 849
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10, 11	69 489 434	71 998 888
Sum opptjent egenkapital		69 489 434	71 998 888
Sum egenkapital	10	69 647 264	72 156 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	32 328	
Sum avsetninger for forpliktelser		32 328	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		631 705	433 199
Øvrig langsiktig gjeld	3		3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		631 705	3 716 199
Sum langsiktig gjeld		664 033	3 716 199
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	28 754	42 857
Betalbar skatt	8	440 287	82 809
Utbytte	10	3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	5	3 420 000	
Annen kortsiktig gjeld	5	5 025	266
Sum kortsiktig gjeld	5	6 894 066	125 932
Sum gjeld		7 558 099	3 842 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 205 363	75 998 849



Organisasjonsnr: 989 113 496
ELVEBYEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

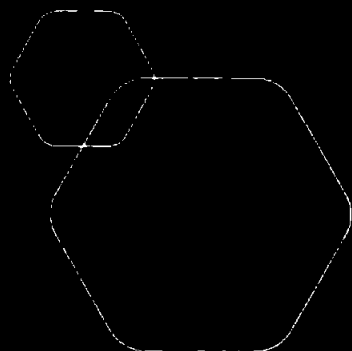
Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021
Elvebyen Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 113 496



RESULTATREGNSKAP

ELVEBYEN INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt		1 062 500	500 000
Annen driftsinntekt		391 115	34 528
Sum driftsinntekter		1 453 615	534 528
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	41 000	190 000
Annen driftskostnad	1	89 947	203 732
Sum driftskostnader		130 947	393 732
Driftsresultat		1 322 668	140 796
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		742 467	236 004
Annen renteinntekt	6	111 279	20 973
Annen finansinntekt	6	535 847	158 211
Annen rentekostnad	6	15 664	19 510
Annen finanskostnad	6	61 251	76 178
Resultat av finansposter		1 312 678	319 499
Ordinært resultat før skattekostnad		2 635 346	460 295
Skattekostnad på ordinært resultat	8	472 615	82 809
Ordinært resultat		2 162 731	377 486
Årsresultat		2 162 731	377 486
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	221 840
Avsatt til annen egenkapital		2 162 731	155 646
Sum overføringer		2 162 731	377 486



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	0	4 690 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	1 195 082	413 333
Sum varige driftsmidler	3	1 195 082	5 103 333
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	58 479 500	58 479 500
Investeringer i annet foretak i samme konsern	4	33 001	33 001
Investeringer i aksjer og andeler	7	4 326 995	4 033 444
Obligasjoner	7	6 819 764	5 292 451
Sum finansielle anleggsmidler		69 659 259	67 838 396
Sum anleggsmidler		70 854 342	72 941 729
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	562 500	250 000
Kundefordringer konsern		0	400 000
Andre kortsiktige fordringer	5	1 776 931	5 229
Sum fordringer	5	2 339 431	655 229
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	4 011 591	2 401 890
Sum omløpsmidler		6 351 022	3 057 119
Sum eiendeler		77 205 363	75 998 849



BALANSE

ELVEBYEN INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	157 830	157 830
Sum innskutt egenkapital		157 830	157 830
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10, 11	69 489 434	71 998 888
Sum opptjent egenkapital		69 489 434	71 998 888
Sum egenkapital	10	69 647 264	72 156 718
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	8	32 328	0
Sum avsetning for forpliktelser		32 328	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		631 705	433 199
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	3 283 000
Sum annen langsiktig gjeld		631 705	3 716 199
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	28 754	42 857
Betalbar skatt	8	440 287	82 809
Utbytte	10	3 000 000	0
Konserngjeld	5	3 420 000	0
Annen kortsiktig gjeld	5	5 025	266
Sum kortsiktig gjeld	5	6 894 066	125 932
Sum gjeld		7 558 099	3 842 131
Sum egenkapital og gjeld		77 205 363	75 998 849

30.06.2022

Styret i Elvebyen Invest AS

Per Inge Haugan
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

GARANTI

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



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

Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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

Ytelser til ledende personer		Daglig leder	Styret
	Fri bil	219 434	0
	Sum	219 434	0

Daglig leder er beregnet fordel for aksjonærens privat bruk av firmabil. Fordelen innberettes på aksjonærens hånd som utbytte. Fordelen ble beregnet til kr 219 434 for bruk av bilen i 12 måneder.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor i 2021 utgjorde kr 64 062 inkl. mva og gjelder lovpålagt revisjon, bistand teknisk utarbeidelse årsregnskap og ligningspapirer, samt annen bistand og attestasjoner.

Note 2 Bankinnskudd og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen bundne midler skattetrekk pr 31.12.2021.

Selskapet har følgende kausjonsansvar og garantiansvar overfor lånegivere og kredittinstitusjoner pr 31.12.2021:

Solidarisk ansvar for kontorleie 0,4 MNOK (gitt av IAM insurance)

Solidarisk selvskyldnerkausjon etter BUOFL § 12 begrenset oppad til 5 MNOK for prosjekt GERT AS (jun 2019 jun 2024)

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Bokført verdi 01.01.2021	413 333
Årets tilgang	1 236 082
Årets avgang	-413 333
Årets avskrivning og nedskrivning	41 000
Bokført verdi 31.12.2021	1 195 082
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	Lineær



Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Balanseført verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap					
Elvebyen Prosjekt AS	Drammen	100%	58 449 500	83 989 880	-77 527
Elvebyen Eiendom AS	Drammen	100%	30 000	10 091	-11 015
Elvebyen Automasjon AS	Drammen	50%	33 001	90 568	-17 200
Sum		0	58 512 501	84 090 539	-105 742

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer

	2021	2020
Lån til Elvebyen Prosjekt AS	3 420 000	400 000

Det er ikke beregnet rente på lån til datterselskap i 2021.

Fordring på Glitre AS pr 31.12.2021 er kr 1 758 000.

Note 6 Finansinntekter og finanskostnader

	2021	2020
Annen finansinntekt		
Renteinntekter	111 279	20 637
Utbytte aksjer og andeler	231 000	539 052
Gevinst ved realisasjon av aksjer og andeler	243 259	269 822
Sum	585 538	829 511
Annen finanskostnad		
Rentekostnader	15 488	19 510
Tap ved realisasjon av aksjer og andeler	61 251	46 028
Sum	76 739	65 538



Note 7 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Markeds verdi	Balanseført verdi
Investering i aksjer og andeler			
Nordic Equities A NOK	294 070	716 036	294 070
Private Equity 2015- 2016 A NOK	420 132	1 348 424	420 132
FO Global Private Equity 2007 IS	7 816	58 787	7 816
FO Hitec Vision V IS	16 625	220 377	16 625
FO Nordic Private Equity 2008 IS	53 672	114 962	53 672
FO Global Infrastruktur 2008 IS	59 438	148 100	59 438
FO Private Equity 2013 & 2014 IS	16 924	696 571	16 924
Global Equities A NOK (sikret)	1 366 539	2 398 748	1 366 539
Private Equity 2014- 2015 A NOK	388 927	780 271	388 927
Private Equity 2017- 2018 A NOK	559 848	862 971	559 848
Private Equity 2018- 2019 A NOK	643 204	1 107 481	150 010
Sum investering i aksjer og andeler	3 827 195	8 452 728	3 334 000
Nordic Bonds A NOK	2 341 784	2 534 628	2 341 784
Global Bonds A NOK	2 340 812	2 549 969	2 340 812
AKO Long/ short NOK Note II	396 610	1 126 736	396 610
Global High Yield A NOK	194 691	242 814	194 691
Nordic High Yield A NOK	207 156	279 263	207 156
FO Private Equity 2016-2017 A NOK	572 542	1 025 098	572 542
Multistrategy Hedge A NOK	766 169	1 076 446	766 169
Sum investering i obligasjoner og pengemarkedsfond	6 819 764	8 834 954	6 819 764

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	472 615	82 809
Skattekostnad ordinært resultat	472 615	82 809
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 635 346	460 295
Permanente forskjeller	-413 008	14 805
Endring i midlertidige forskjeller	-221 034	68 144
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-166 841
Skattepliktig inntekt	2 001 303	376 403
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	440 287	82 809
Sum betalbar skatt i balansen	440 287	82 809

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



	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	146 944	-74 091	-221 034
Sum	146 944	-74 091	-221 034
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	74 090	74 090
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	146 944	0	-146 944
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	32 328	0	-32 328

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

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ELVEBYEN INVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

Aksjonærer i % pr. 31.12:

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

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

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	157 830	71 998 888	72 156 718
Årets resultat		2 162 731	2 162 731
Tilleggsutbytte i løpet av året		- 4 672 184	-4 672 184
Pr 31.12.2021	157 830	69 489 434	69 647 264

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Som følge av Covid-19 viruset og ettervirkninger på markedet i forhold til tilgang på arbeidskraft i byggesektoren, samt trend med stigende rente og inflasjon, forventes dette påvirke den fremtidige økonomiske veksten i Norge og anses det sannsynlig at dette også kan påvirke utvikling i boligpris. Det er pr i dag ikke sett nedgang i etterspørsel og priser på leiligheter i Drammen, men salget av leiligheter har generelt vært stabilt siste årene og det har vært en sterk prisvekst for boliger også hittil i 2022. Selskapet kan ikke utelukke at effekten ovennevnte vil påvirke utviklingen i boligpris, samt resultat på pågående og fremtidige boligprosjekt, negativt.





Deloitte.

Deloitte AS
Rambergveien 1
Postboks 24
NO-3119 Tønsberg
Norway

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

Til generalforsamlingen i Elvebyen Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Elvebyen Invest AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med 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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: YN034-E2N7E-6S7ND-HD6TD-V87C4-PUODL



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Elvebyen Invest AS

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 den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Tønsberg, 30. juni 2022
Deloitte AS

Alf- Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: YN034-E2N7E-6S7ND-HD6TD-V87C4-PUODL



PENNEO

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

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

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-30 15:03:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YNQ34-E2N7E-6S7ND-HD6TD-V87C4-PUODL

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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