



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 746 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Haldenveien 81
1367 SNARØYA

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: Karl Petter Røyr
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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 346 861	4 080 797
Sum inntekter		4 346 861	4 080 797
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 045 968	1 575 879
Annen driftskostnad	2	145 262	383 005
Sum kostnader		1 191 230	1 958 885
Driftsresultat		3 155 631	2 121 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3 988
Annen finansinntekt		3 587	0
Sum finansinntekter		3 587	3 988
Annen rentekostnad		1 528 337	1 144 193
Sum finanskostnader		1 528 337	1 144 193
Netto finans		-1 524 750	-1 140 205
Resultat før skattekostnad		1 630 881	981 707
Skattekostnad	3, 4	359 344	216 415
Årsresultat		1 271 537	765 292
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	1 415 496	1 297 266
Overf. til/fra annen egenkapital	5	-143 959	-531 974
Sum overføringer og disponeringer		1 271 537	765 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	461 369	421 470
Sum immaterielle eiendeler		461 369	421 470
Varige driftsmidler			
Bygninger	1, 7	14 193 759	15 215 193
Tomt	1, 7	9 340 596	9 340 596
Maskiner og anlegg	1	49 066	0
Sum varige driftsmidler		23 583 421	24 555 789
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 044 790	24 977 259
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 271	181 043
Konsernfordringer	6, 7	3 452 675	2 117 971
Sum fordringer		3 457 946	2 299 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum omløpsmidler		3 463 413	2 386 939
SUM EIENDELER		27 508 202	27 364 197



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	171 277	315 236
Sum opptjent egenkapital		171 277	315 236
Sum egenkapital		1 221 277	1 365 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 599 984	23 600 418
Sum annen langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Sum langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 200	207 315
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	6	2 117 739	1 874 161
Annen kortsiktig gjeld		427 003	317 067
Sum kortsiktig gjeld		2 686 941	2 398 543
Sum gjeld		26 286 925	25 998 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 508 202	27 364 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 494329

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 746 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse Drammen AS
Sankt Halvards gate 2B
3015 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: Karl Petter Røyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 19.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 746 767
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 346 861	4 080 797
Sum inntekter		4 346 861	4 080 797
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 045 968	1 575 879
Annen driftskostnad	2	145 262	383 005
Sum kostnader		1 191 230	1 958 885
Driftsresultat		3 155 631	2 121 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3 988
Annen finansinntekt		3 587	0
Sum finansinntekter		3 587	3 988
Annen rentekostnad		1 528 337	1 144 193
Sum finanskostnader		1 528 337	1 144 193
Netto finans		-1 524 750	-1 140 205
Resultat før skattekostnad		1 630 881	981 707
Skattekostnad	3, 4	359 344	216 415
Årsresultat		1 271 537	765 292
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	1 415 496	1 297 266
Overf. til/fra annen egenkapital	5	-143 959	-531 974
Sum overføringer og disponeringer		1 271 537	765 292



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	171 277	315 236
Sum opptjent egenkapital		171 277	315 236
Sum egenkapital		1 221 277	1 365 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 599 984	23 600 418
Sum annen langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Sum langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 200	207 315
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	6	2 117 739	1 874 161
Annen kortsiktig gjeld		427 003	317 067
Sum kortsiktig gjeld		2 686 941	2 398 543
Sum gjeld		26 286 925	25 998 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 508 202	27 364 197



Organisasjonsnr: 997 746 767
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Driftsinntekter Leieinntekter inntektsføres i tekst med opptjening. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap



Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
23599984.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
26987030.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Årsregnskap for
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997746767
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		4 346 861	4 080 797
Sum driftsinntekter		4 346 861	4 080 797
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-1 045 968	-1 575 879
Annen driftskostnad	2	-145 262	-383 005
Sum driftskostnader		-1 191 230	-1 958 885
Driftsresultat		3 155 631	2 121 912
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	3 988
Annen finansinntekt		3 587	0
Sum finansinntekter		3 587	3 988
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 528 337	-1 144 193
Sum finanskostnader		-1 528 337	-1 144 193
Netto finans		-1 524 750	-1 140 205
Resultat før skattekostnad		1 630 881	981 707
Skattekostnad	3, 4	-359 344	-216 415
Årsresultat		1 271 537	765 292
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	1 415 496	1 297 266
Overf. til/fra annen egenkapital	5	-143 959	-531 974
Sum overføringer		1 271 537	765 292



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	461 369	421 470
Sum immaterielle eiendeler		461 369	421 470
Varige driftsmidler			
Bygninger	1, 7	14 193 759	15 215 193
Tomt	1, 7	9 340 596	9 340 596
Maskiner og anlegg	1	49 066	0
Sum varige driftsmidler		23 583 421	24 555 789
Sum anleggsmidler		24 044 790	24 977 259
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	6, 7	3 452 675	2 117 971
Andre kortsiktige fordringer		5 271	181 043
Sum fordringer		3 457 946	2 299 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum omløpsmidler		3 463 413	2 386 939
SUM EIENDELER		27 508 202	27 364 197



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	171 277	315 236
Sum opptjent egenkapital		171 277	315 236
Sum egenkapital		1 221 277	1 365 236
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 599 984	23 600 418
Sum annen langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 200	207 315
Kortsiktig konserngjeld	6	2 117 739	1 874 161
Annen kortsiktig gjeld		427 003	317 067
Sum kortsiktig gjeld		2 686 941	2 398 543
Sum gjeld		26 286 925	25 998 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 508 202	27 364 197

Drammen, 30.05.2024

Karl Petter Røyr
styrets leder / daglig leder



MJAVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i tekt med opptjening.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	0	42 455 982	42 455 982
Tilgang i året	73 600	0	73 600
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	73 600	42 455 982	42 529 582
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	-17 900 193	-17 900 193
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-24 534	-18 921 627	-18 946 161
Balanseført verdi pr 31.12	49 066	23 534 355	23 583 421
Årets av- og nedskrivninger	24 534	1 021 434	1 045 968
Økonomisk levetid	3	0 - 25	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	11 900	35 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 900	35 000

Note 3 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattekostnad		
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	399 243	365 895
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-39 899	-149 480
Skattekostnad	359 344	216 415
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 630 881	981 707
Permanente forskjeller	2 500	2 000
+/- Endring i midlertidige forskjeller	181 358	679 454
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 814 739	-1 663 161
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	399 243	365 895
Betalbar skatt på konsernbidrag	-399 243	-365 895

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Netto forskjeller	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-421 470	-461 369	39 899



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 050 000	315 236	1 365 236
Årsresultat	0	1 271 537	1 271 537
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 415 496	-1 415 496
Egenkapital 31.12.2023	1 050 000	171 277	1 221 277

Note 6 - Konsernmellomværender

Kortsiktige konsernfordringer	2023	2022
Mjåvann Kombibyg AS	2 110 000	2 060 000
TPG Sør AS	55 000	0
Revet Eiendomsinvest Holding AS	120 000	0
Røyr Eiendom AS	1 167 675	57 971
SUM konsernfordringer	3 452 675	2 117 971

Kortsiktig konserngjeld	2023	2022
Mesteren Eiendom AS	303 000	211 000
Avgitt konsernbidrag	1 814 739	1 663 161
SUM konserngjeld	2 117 739	1 874 161

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	23 599 984
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	26 987 030
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	10 500 000	0,1	1 050 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Røyr Eiendom AS	10 500 000	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Årsregnskap for
MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997746767
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		4 346 861	4 080 797
Sum driftsinntekter		4 346 861	4 080 797
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-1 045 968	-1 575 879
Annen driftskostnad	2	-145 262	-383 005
Sum driftskostnader		-1 191 230	-1 958 885
Driftsresultat		3 155 631	2 121 912
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	3 988
Annen finansinntekt		3 587	0
Sum finansinntekter		3 587	3 988
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 528 337	-1 144 193
Sum finanskostnader		-1 528 337	-1 144 193
Netto finans		-1 524 750	-1 140 205
Resultat før skattekostnad		1 630 881	981 707
Skattekostnad	3, 4	-359 344	-216 415
Årsresultat		1 271 537	765 292
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	5, 6	1 415 496	1 297 266
Overf. til/fra annen egenkapital	5	-143 959	-531 974
Sum overføringer		1 271 537	765 292



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	461 369	421 470
Sum immaterielle eiendeler		461 369	421 470
Varige driftsmidler			
Bygninger	1, 7	14 193 759	15 215 193
Tomt	1, 7	9 340 596	9 340 596
Maskiner og anlegg	1	49 066	0
Sum varige driftsmidler		23 583 421	24 555 789
Sum anleggsmidler		24 044 790	24 977 259
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	6, 7	3 452 675	2 117 971
Andre kortsiktige fordringer		5 271	181 043
Sum fordringer		3 457 946	2 299 014
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 466	87 925
Sum omløpsmidler		3 463 413	2 386 939
SUM EIENDELER		27 508 202	27 364 197



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	1 050 000	1 050 000
Sum innskutt egenkapital		1 050 000	1 050 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	171 277	315 236
Sum opptjent egenkapital		171 277	315 236
Sum egenkapital		1 221 277	1 365 236
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	23 599 984	23 600 418
Sum annen langsiktig gjeld		23 599 984	23 600 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 200	207 315
Kortsiktig konserngjeld	6	2 117 739	1 874 161
Annen kortsiktig gjeld		427 003	317 067
Sum kortsiktig gjeld		2 686 941	2 398 543
Sum gjeld		26 286 925	25 998 961
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 508 202	27 364 197

Drammen, 30.05.2024

Karl Petter Røyr
styrets leder / daglig leder



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Noter

Regnskapsprinsipper

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i tekt med opptjening.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



MJAVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	0	42 455 982	42 455 982
Tilgang i året	73 600	0	73 600
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	73 600	42 455 982	42 529 582
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	-17 900 193	-17 900 193
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-24 534	-18 921 627	-18 946 161
Balanseført verdi pr 31.12	49 066	23 534 355	23 583 421
Årets av- og nedskrivninger	24 534	1 021 434	1 045 968
Økonomisk levetid	3	0 - 25	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	11 900	35 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	11 900	35 000

Note 3 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattekostnad		
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	399 243	365 895
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-39 899	-149 480
Skattekostnad	359 344	216 415

	2023	2022
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 630 881	981 707
Permanente forskjeller	2 500	2 000
+/- Endring i midlertidige forskjeller	181 358	679 454
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 814 739	-1 663 161
Skattepliktig inntekt	0	0

	2023	2022
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	399 243	365 895
Betalbar skatt på konsernbidrag	-399 243	-365 895

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Netto forskjeller	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-1 915 775	-2 097 133	181 358
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-421 470	-461 369	39 899



MJÅVANN EIENDOMSINVEST AS
997 746 767



Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 050 000	315 236	1 365 236
Årsresultat	0	1 271 537	1 271 537
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 415 496	-1 415 496
Egenkapital 31.12.2023	1 050 000	171 277	1 221 277

Note 6 - Konsernmellomværender

Kortsiktige konsernfordringer	2023	2022
Mjåvann Kombibyg AS	2 110 000	2 060 000
TPG Sør AS	55 000	0
Revet Eiendomsinvest Holding AS	120 000	0
Røyr Eiendom AS	1 167 675	57 971
SUM konsernfordringer	3 452 675	2 117 971

Kortsiktig konserngjeld	2023	2022
Mesteren Eiendom AS	303 000	211 000
Avgitt konsernbidrag	1 814 739	1 663 161
SUM konserngjeld	2 117 739	1 874 161

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	23 599 984
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	26 987 030
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	10 500 000	0,1	1 050 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Røyr Eiendom AS	10 500 000	100,00	Ordinære

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Mjåvann Eiendomsinvest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mjåvann Eiendomsinvest AS som viser et overskudd på kr 1 271 537. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr 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 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 og daglig leders 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 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.

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.



Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2023
Mjåvann Eiendomsinvest AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 30. mai 2024
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor