



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 293 253
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Varde-Eiendom AS
Høvikveien 2A
1363 HØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Jørn Bertil Lyshoel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 240 000 | |
| Sum inntekter | | 240 000 | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 8 076 | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 221 932 | 268 222 |
| Sum kostnader | | 230 008 | 268 222 |
| Driftsresultat | | 9 992 | -268 222 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 2 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 298 443 | 274 208 |
| Annen renteinntekt | | 68 | |
| Sum finansinntekter | | 4 398 089 | 5 949 488 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 904 642 | 1 378 741 |
| Annen rentekostnad | | 3 251 461 | 1 601 055 |
| Annen finanskostnad | 2 | 1 218 750 | 1 218 750 |
| Sum finanskostnader | | 7 374 853 | 4 198 546 |
| Netto finans | | -2 976 764 | 1 750 942 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 966 772 | 1 482 720 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | | 326 198 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Årsresultat | 4 | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Totalresultat | | -2 966 772 | 1 156 522 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 966 772 | 1 156 522 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 25 774 482 | |
| Sum varige driftsmidler | | 25 774 482 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 2, 5 | 95 004 763 | 95 004 763 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 2 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 2 788 271 | 3 901 391 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 2 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 2 | | |
| Obligasjoner | | | 1 245 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 500 000 | 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 98 293 034 | 100 651 154 |
| Sum anleggsmidler | | 124 067 516 | 100 651 154 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 2 984 446 | 2 159 446 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 100 000 | 250 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 29 821 | 26 308 |
| Konsernfordringer | 6 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Sum fordringer | | 4 229 399 | 5 951 588 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 2 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 309 093 | 16 257 347 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 309 093 | 16 257 347 |
| Sum omløpsmidler | | 7 522 938 | 24 368 381 |
| SUM EIENDELER | | 131 590 453 | 125 019 534 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Aksjekapital | 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 7 | | |
| Annen innskutt egenkapital | | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 994 430 | 994 430 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------------|
| Annen egenkapital | 8 | | |
| Udekket tap | | 3 337 210 | 370 437 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 337 210 | -370 437 |

Sum egenkapital

| | | | |
|--|---|-------------------|----------------|
| | 4 | -2 342 780 | 623 993 |
|--|---|-------------------|----------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt | 3 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 50 000 000 | 40 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 3 371 726 | 4 671 661 |
| Ansvarlig lånekapital | 5 | 39 904 462 | 37 567 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2, 5 | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 133 276 188 | 122 239 639 |

Sum langsiktig gjeld

| | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|
| | | 133 276 188 | 122 239 639 |
|--|--|--------------------|--------------------|

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------|---|---------|-----------|
| Leverandørgjeld | | 339 595 | 1 081 640 |
| Betalbar skatt | 3 | | 326 198 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Annen kortsiktig gjeld | | 317 450 | 748 065 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 657 045 | 2 155 903 |
| Sum gjeld | | 133 933 233 | 124 395 542 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 131 590 453 | 125 019 534 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486879

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 293 253
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o Varde-Eiendom AS
Høvikveien 2A
1363 HØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Jørn Bertil Lyshoel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 18.06.2024

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: 925 293 253
INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 240 000 | |
| Sum inntekter | | 240 000 | |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 8 076 | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Annen driftskostnad | | 221 932 | 268 222 |
| Sum kostnader | | 230 008 | 268 222 |
| Driftsresultat | | 9 992 | -268 222 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 2 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 298 443 | 274 208 |
| Annen renteinntekt | | 68 | |
| Sum finansinntekter | | 4 398 089 | 5 949 488 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 904 642 | 1 378 741 |
| Annen rentekostnad | | 3 251 461 | 1 601 055 |
| Annen finanskostnad | 2 | 1 218 750 | 1 218 750 |
| Sum finanskostnader | | 7 374 853 | 4 198 546 |
| Netto finans | | -2 976 764 | 1 750 942 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 3 | -2 966 772 | 1 482 720 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Årsresultat | 4 | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Totalresultat | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 966 772 | 1 156 522 |



Organisasjonsnr: 925 293 253
INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 25 774 482 | |
| Sum varige driftsmidler | | 25 774 482 | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 2, 5 | 95 004 763 | 95 004 763 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 2 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 2 788 271 | 3 901 391 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 2 | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | 2 | | 1 245 000 |
| Obligasjoner Andre langsiktige fordringer | | 500 000 | 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 98 293 034 | 100 651 154 |
| Sum anleggsmidler | | 124 067 516 | 100 651 154 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 2 984 446 | 2 159 446 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | 100 000 | 250 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 29 821 | 26 308 |
| Konsernfordringer | 6 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Sum fordringer | | 4 229 399 | 5 951 588 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 2 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 309 093 | 16 257 347 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 309 093 | 16 257 347 |



| | | | |
|---------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Sum omløpsmidler | | 7 522 938 | 24 368 381 |
| SUM EIENDELER | | 131 590 453 | 125 019 534 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Beholdning av egne aksjer | 7 | | |
| Annen innskutt egenkapital | | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 994 430 | 994 430 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | | |
| Udekket tap | | 3 337 210 | 370 437 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 337 210 | -370 437 |
| Sum egenkapital | 4 | -2 342 780 | 623 993 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5 | 50 000 000 | 40 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 3 371 726 | 4 671 661 |
| Ansvarlig lånekapital | 5 | 39 904 462 | 37 567 978 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2, 5 | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 133 276 188 | 122 239 639 |
| Sum langsiktig gjeld | | 133 276 188 | 122 239 639 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 339 595 | 1 081 640 |
| Betalbar skatt | 3 | | 326 198 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 317 450 | 748 065 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 657 045 | 2 155 903 |
| Sum gjeld | | 133 933 233 | 124 395 542 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 131 590 453 | 125 019 534 |



Organisasjonsnr: 925 293 253
INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING 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.



L S T

R E V I S J O N

Til generalforsamlingen i Industriveien 38-48 Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Industriveien 38-48 Holding AS som viser et underskudd på kr. 2.966.772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Etter vår mening burde det vært foretatt en økning av langsiktig gjeld med kr 37.500.000 i det fremlagte regnskap. Dersom gjelden hadde økt, ville regnskapsført verdi av investering i datterselskap blitt tilsvarende høyere med kr 37.500.000.

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 ansvarlige 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 avvirket.

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



Andre forhold

Eiendom er ikke hjemlet over på selskapet.

Kolbotn, 03.06.2024
Lst Revisjon AS

Egil Skjefstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap



Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget, 1410 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – E-post: post@lst.no
Organisasjonsnummer: 921 087 101 Foretaksregisteret



Årsregnskap 2023

Industriveien 38-48 Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 925 293 253



RESULTATREGNSKAP

INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Annen driftsinntekt | | 240 000 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 240 000 | 0 |
| Varekostnad | | 8 076 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 221 932 | 268 222 |
| Sum driftskostnader | | 230 008 | 268 222 |
| Driftsresultat | | 9 992 | -268 222 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 2 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 298 443 | 274 208 |
| Annen renteinntekt | | 68 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 2 904 642 | 1 378 741 |
| Annen rentekostnad | | 3 251 461 | 1 601 055 |
| Annen finanskostnad | 2 | 1 218 750 | 1 218 750 |
| Resultat av finansposter | | -2 976 764 | 1 750 942 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 966 772 | 1 482 720 |
| Skattekostnad på resultat | 3 | 0 | 326 198 |
| Resultat | | -2 966 772 | 1 156 522 |
| Årsresultat | 4 | -2 966 772 | 1 156 522 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 0 | 1 156 522 |
| Overført til udekket tap | | 2 966 772 | 0 |
| Sum overføringer | | -2 966 772 | 1 156 522 |



BALANSE

INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | | 25 774 482 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 25 774 482 | 0 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 2, 5 | 95 004 763 | 95 004 763 |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | 2 788 271 | 3 901 391 |
| Opsjon tomt | | 0 | 1 245 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 500 000 | 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 98 293 034 | 100 651 154 |
| Sum anleggsmidler | | 124 067 516 | 100 651 154 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 2 984 446 | 2 159 446 |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | 6 | 100 000 | 250 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 29 821 | 26 308 |
| Konsernfordringer | 6 | 4 099 578 | 5 675 280 |
| Sum fordringer | | 4 229 399 | 5 951 588 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 309 093 | 16 257 347 |
| Sum omløpsmidler | | 7 522 938 | 24 368 381 |
| Sum eiendeler | | 131 590 453 | 125 019 534 |



BALANSE

INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | | -5 570 | -5 570 |
| Sum innskutt egenkapital | | 994 430 | 994 430 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | | -3 337 210 | -370 437 |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 337 210 | -370 437 |
| Sum egenkapital | 4 | -2 342 780 | 623 993 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Ansvarlig lån | 5 | 39 904 462 | 37 567 978 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 50 000 000 | 40 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 3 371 726 | 4 671 661 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2, 5 | 40 000 000 | 40 000 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 133 276 188 | 122 239 639 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 339 595 | 1 081 640 |
| Betalbar skatt | 3 | 0 | 326 198 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 317 450 | 748 065 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 657 045 | 2 155 903 |
| Sum gjeld | | 133 933 233 | 124 395 542 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 131 590 453 | 125 019 534 |

Høvik, den, 03.06.2024
Styret i Industriveien 38-48 Holding AS

Jørn Bertil Lyshoel
styreleder

Helge Festøy Hellebust
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er basert på fortsatt drift

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Utsatt skattefordel innarbeides ikke

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varelager består i utviklingskostnader

FORDRINGER

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



Note 1 Lønnskostnader

Industriveien 38-48 Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

| | Kontor- kommune | Eier og stemme- andel | Anskaffelses kost | Balansført verdi | Andel egenkapital | Andel resultat |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| DS | | | | | | |
| Industriveien 46-48 AS | OSLO | 100 | 61 269 497 | 61 269 497 | 1 156 900 | 1 398 988 |
| Industriveien 40-44 AS | OSLO | 100 | 33 735 265 | 33 735 265 | 2 050 000 | 1 486 854 |
| Sum | | | 95 004 763 | 95 004 763 | 3 206 900 | 2 885 842 |

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Mottatt konsernbidrag fra Industriveien 40-44 AS på kr 2 306 004 og fra Industriveien 46-48 AS på kr 1 793 574 er i selskapsregnskapet ført som resultat fra datterselskap.

Eiendommene i datterselskaper er stilt som sikkerhet for lån til bank og selgerkreditt i selskapet. Det beregnes garantiprovisjon for dette med kr 1 218 750

I tillegg til kostpris i Industriveien 40-44 AS ligger det en betinget kjøpesum på kr 37 500 000 som er betinget av detaljregulering til bolig er endelig vedtatt og rekkefølgebestemmelser for området er sikret i tråd med forutsetningene i områdereguleringen. Denne er ikke bokført i selskapets regnskap og vil utgjøre en forpliktelse om betingelsene innfris.



Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 326 198 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 326 198 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -2 966 772 | 1 482 720 |
| Permanente forskjeller | 3 919 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | -2 962 853 | 1 482 720 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -901 907 | -922 364 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 901 907 | 1 248 562 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 326 198 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Varebeholdning | -1 | -1 | 0 |
| Sum | -1 | -1 | 0 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 962 853 | 0 | 2 962 853 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 962 854 | 1 | -2 962 853 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Udekket tap | Sum egenkapital |
|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|
| Pr. 31.12.2022 | 1 000 000 | 0 | -5 570 | -370 437 | 623 993 |
| Årets resultat | | | | -2 966 772 | -2 966 772 |
| Pr 31.12.2023 | 1 000 000 | 0 | -5 570 | -3 337 210 | -2 342 780 |



Note 5 Fordringer og gjeld/Pantstillelser

| | |
|------------------------------------|-------------|
| | 2023 |
| Langsiktig gjeld med forfall >5 år | 80 000 000 |

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 117 500 000. Balanseført verdi av de pantsatte aksjene utgjør kr. 95 004 763.

Gjeld til eierselskaper:

| | |
|------------------------|-------------|
| | 2023 |
| Gjeld Varde-eiendom AS | 15 836 183 |
| Gjeld Skips AS Tudor | 24 068 279 |

Lånene er renteberegnet med 3,5% + 3 mnd nibor p.a

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Kundefordringer | | Andre fordringer | |
|-------------------------|-----------------|----------|------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Foretak i samme konsern | 100 000 | 0 | 2 788 271 | 3 901 391 |
| Konsernbidrag | 0 | 0 | 4 099 578 | 4 549 343 |
| Sum | 100 000 | 0 | 6 887 849 | 8 450 734 |

| | Leverandørgjeld | | Annen langsiktig gjeld | |
|-------------------------|-----------------|----------|------------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Foretak i samme konsern | 0 | 0 | 3 371 726 | 4 671 661 |
| Sum | 0 | 0 | 3 371 726 | 4 671 661 |

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I INDUSTRIVEIEN 38-48 HOLDING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|---------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 10 000 | 100,0 | 1 000 000 |
| Sum | 10 000 | | 1 000 000 |

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Skips As Tudor | 5 000 | 50,0 | 50,0 |
| Varde Eiendom AS | 5 000 | 50,0 | 50,0 |
| Totalt antall aksjer | 10 000 | 100,0 | 100,0 |

Styremedlem er indirekte eier



Note 8 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret vurderer at det er merverdier i underliggende eiendommer i datterselskapene, og næringsvirksomheten genererer positiv kontantstrøm. På bakgrunn av dette vurderer styret at fortsatt drift kan legges til grunn.