



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 346 548
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOM B30 AS
Forretningsadresse: Lersbrygga 5
3077 SANDE I VESTFOLD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin S. Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			52 215
Leieinntekter		2 675 874	2 565 275
Verdiendr. invest.eiendommer	1	-5 209 370	
Sum inntekter		-2 533 496	2 617 490
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	151 423	74 128
Sum kostnader		151 423	74 128
Driftsresultat		-2 684 919	2 543 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		138 325	15 310
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		1 253 660	935 451
Sum finansinntekter		1 391 985	950 761
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	220 930	179 977
Annen rentekostnad		790 065	711 526
Sum finanskostnader		1 010 995	891 503
Netto finans		380 990	59 257
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 303 929	2 602 620
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-782 670	366 778
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 521 259	2 235 842
Årsresultat		-1 521 259	2 235 842
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 521 259	2 235 842
Totalresultat		-1 521 259	2 235 842
Overføringer og disponeringer			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	5	-4 063 309	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	3,5	286 790	254 604
Overføringer annen egenkapital	5	2 255 260	1 981 238
Sum overføringer og disponeringer		-1 521 259	2 235 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1	45 109 104	50 028 270
Sum varige driftsmidler		45 109 104	50 028 270
Sum anleggsmidler		45 109 104	50 028 270
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		273 709	278 524
Andre kortsiktige fordringer		29 208	24 091
Konsernfordringer	6	30 548	4 379
Sum fordringer		333 465	306 994
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		2 015 123	761 463
Sum investeringer		2 015 123	761 463
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 153	266 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 153	266 221
Sum omløpsmidler		2 431 741	1 334 678
SUM EIENDELER		47 540 845	51 362 948

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	3,5	123 778	123 778
Overkurs	5	12 378	12 378
Annen innskutt egenkapital	5	7 639 732	7 639 732
Sum innskutt egenkapital		7 775 888	7 775 888
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	3 235 090	7 298 399
Annen egenkapital	5	7 346 209	5 090 949
Sum opptjent egenkapital		10 581 299	12 389 348
Sum egenkapital		18 357 187	20 165 236
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 111 960	3 975 520
Sum avsetninger for forpliktelser		3 111 960	3 975 520
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 531 250	22 856 250
Langsiktig konserngjeld	3	4 062 440	3 927 746
Sum annen langsiktig gjeld		25 593 690	26 783 996
Sum langsiktig gjeld		28 705 650	30 759 516
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 617	2 902
Skyldig offentlige avgifter		102 744	107 036
Kortsiktig konserngjeld	3	367 680	326 416
Annen kortsiktig gjeld		2 967	1 843
Sum kortsiktig gjeld		478 008	438 196
Sum gjeld		29 183 658	31 197 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 540 845	51 362 948



**Årsregnskap 2022
for**

Eiendom B30 AS

Foretaksnr. 997346548

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvardsgate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Eiendom B30 AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet driver utleie og utvikling av næringseiendom på Barkåker i Tønsberg. Selskapets forretningskontor er i Sande i Vestfold.

Utvikling i resultat og stilling

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	-2 533 496	2 617 490	7 725 666
Driftsresultat	-2 684 919	2 543 363	7 479 699
Årsresultat	-1 521 259	2 235 842	4 965 867
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	50 945 613	51 362 948	50 771 625
Egenkapital	18 357 187	20 165 236	18 183 998
Egenkapitalprosent	38,6%	39,3%	35,8%

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomisk og finansiell stilling kan beskrives som god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 2 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -1 521 259:

Avgitt konsernbidrag	286 790
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	-4 063 309
Overføring annen egenkapital	2 255 260
Totalt	-1 521 259

SANDE I VESTFOLD, 09 / 02 - 2023

Steinar W. Hagen
Styreleder

Martin S. Hagen
Styremedlem



Eiendom B30 AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	52 215
Leieinntekter		2 675 874	2 565 275
Verdiendr. invest.eiendommer	1	(5 209 370)	0
Sum driftsinntekter		(2 533 496)	2 617 490
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	151 423	74 128
Sum driftskostnader		151 423	74 128
DRIFTSRESULTAT		(2 684 919)	2 543 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		1 253 660	935 451
Annen renteinntekt		138 325	15 310
Sum finansinntekter		1 391 985	950 761
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	220 930	179 977
Annen rentekostnad		790 065	711 526
Sum finanskostnader		1 010 995	891 503
NETTO FINANSPOSTER		380 990	59 257
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 303 929)	2 602 620
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(782 670)	366 778
ORDINÆRT RESULTAT		(1 521 259)	2 235 842
ÅRSRESULTAT		(1 521 259)	2 235 842
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	5	(4 063 309)	0
Avgitt konsernbidrag	3,5	286 790	254 604
Overføringer annen egenkapital	5	2 255 260	1 981 238
SUM OVERF. OG DISP.		(1 521 259)	2 235 842



Eiendom B30 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1	45 109 104	50 028 270
Sum varige driftsmidler		45 109 104	50 028 270
SUM ANLEGGSMIDLER		45 109 104	50 028 270
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		273 709	278 524
Fordringer på konsernselskap	6	30 548	4 379
Andre kortsiktige fordringer		29 208	24 091
Sum fordringer		333 465	306 994
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instr.		2 015 123	761 463
Sum investeringer		2 015 123	761 463
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 153	266 221
SUM OMLØPSMIDLER		2 431 741	1 334 678
SUM EIENDELER		47 540 845	51 362 948



Eiendom B30 AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	123 778	123 778
Overkurs	5	12 378	12 378
Annen innskutt egenkapital	5	7 639 732	7 639 732
Sum innskutt egenkapital		7 775 888	7 775 888
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	3 235 090	7 298 399
Annen egenkapital	5	7 346 209	5 090 949
Sum opptjent egenkapital		10 581 299	12 389 348
SUM EGENKAPITAL		18 357 187	20 165 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	3 111 960	3 975 520
Sum avsetning for forpliktelser		3 111 960	3 975 520
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 531 250	22 856 250
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 062 440	3 927 746
Sum annen langsiktig gjeld		25 593 690	26 783 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 705 650	30 759 516
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 617	2 902
Skyldig offentlige avgifter		102 744	107 036
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	367 680	326 416
Annen kortsiktig gjeld		2 967	1 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		478 008	438 196
SUM GJELD		29 183 658	31 197 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 540 845	51 362 948

SANDE I VESTFOLD, 25.01.2023

I styret for Eiendom B30 AS

Steinar W. Hagen
Styreleder/daglig leder

Martin S. Hagen
Styremedlem



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

1. IFRS 1 nr. 7 om videreføring av anskaffelseskost på investeringer i datterselskap, tilknyttete selskaper og felleskontrollert virksomhet
2. IFRS 5 er ikke anvendt
3. IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
4. IAS 28 og IAS 31 fravikes slik at kostmetoden er benyttet for investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurdert til virkelig verdi

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi.

Øvrige anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Andre varige driftsmidler enn investeringseiendommer avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter og andre tjenester inntektsføres i takt med utførelsen/påløpt. Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Selskapets samlede inntekter stammer fra eiendommen i Tønsberg både i år og i fjor.



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på verdiberegningsmodell selskapet har benyttet siden 2018. Ved jevne mellomrom foretas en takst av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Den 8.5.2020 ble det gjennomført takst av eiendommen 8/46 i Tønsberg kommune. Denne taksten underbygger den verdien som framkommer i selskapets regnskaper. Verdsettelsen er utarbeidet ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer skjer ved kjøp og salg eller når en bruken av en eiendom endres. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen regnskapsføres direkte mot egenkapital ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart. Løpende verdiendringer skjer via resultat.

Egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller inneholder den samlede netto økningen i virkelig verdi fra investerings eiendommer.

Noter for Eiendom B30 AS

Organisasjonsnr. 997346548



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Note 1 - Investerings eiendommer

	2022	2021
Pr. 01.01.	50 028 270	50 000 000
Tilgang til kostpris	290 204	28 270
Endring virkelig verdi i år	-5 209 370	0
Pr. 31.12.	45 109 104	50 028 270
Herav akkumulert endring til virkelig verdi	4 147 552	9 356 922

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital.

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	0	0
Totalt	0	0
Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Daglig leder	0	0
Styremedlemmer	0	
Revisjonshonorar (ekskl. mva), som består av:		
Revisjon	30 963	6 500
Samlet honorar til revisor	30 963	6 500



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Note 3 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 123 778 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 123 778.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Fornyerservice AS, Sande	966 103 930	123 778	100,0 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Eierandel
Steinar Wilhelm Hagen	Styrets leder	70,0 %
Martin S. Hagen	Styremedlem	30,0 %

Mellomværender med aksjonærer:	2022	2021
Avsatt konsernbidrag	367 680	326 416
Langsiktig gjeld	4 062 440	3 927 746
Rentekostnad	220 930	179 977



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skattekostnader	-2 303 929
Permanente og andre forskjeller	-1 253 660
Endring i midlertidige forskjeller	3 925 270
Ytet konsernbidrag	367 680
Skattbar inntekt	1

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	80 890	71 812
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-863 560	294 966
Samlede ordinære skattekostnader	-782 670	366 778

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	14 150 092	18 070 547
+ Utestående fordringer	-4 815	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	14 150 092	18 070 547
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 815	0

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	14 145 277	18 070 547
Balanseført utsatt skatt	3 111 960	3 975 520

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. egenkapital	Fond for vurd.forskj.	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	123 778	12 378	7 639 732	7 298 399	5 090 949	20 165 236
Årets resultat				-4 063 309	2 542 050	-1 521 259
Avgitt konsernbidrag					-286 790	-286 790
Pr 31.12.	123 778	12 378	7 639 732	3 235 090	7 346 209	18 357 187



Eiendom B30 AS

Noter 2022

Note 6 - Mellomværender konsernselskap

	2022	2021
Kortsiktige fordringer:		
Kundefordringer konsern	30 548	4 379
Sum korts. fordringer konsernselskap	30 548	4 379

Note 7 - Pantelån, pantsatte eiendeler

	2022	2021
Bygg Barkåker, Korniveien 4	28 140 035	28 140 035
Teknisk installasjon bygg Barkå	6 718 377	6 448 337
Tomter Barkåker 8/39, 8/46, 8/5	6 103 141	6 082 977
Merverdi Eiendom B30, Barkåker	4 147 552	9 356 922
SUM investeringseiendommer	45 109 104	50 028 270

Ekstern gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Nibor lån Nordea MNOK 26,5	21 531 250	22 856 250
SUM langsiktig gjeld:	21 531 250	22 856 250

Ingen del av denne gjelden har forfall senere enn 5 år etter balansedagen.

Pant:

1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/39)	26 500 000	26 500 000
1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/46)	20 000 000	20 000 000
1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/50)	20 000 000	20 000 000

Hjemmelshaver:

Eiendom B30 AS, Org.nr. 997 346 548

Swapavtaler:

Swap	2 015 123	761 463
Swap urealisert verdiøkning(+)	1 253 660	935 451

Selskapet har inngått en rentebytteavtale/swap med Nordea. Pr. 31.12. var sikret beløp kr. 20 868 750. Avtalen trappes ned med kr. 331 250 pr. kvartal. Avtalen løper til 29.03.2030.





Eiendom B30 AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		(2 303 929)	2 602 620
- Periodens betalte skatt		0	0
+/- Endring i kundefordringer		(21 354)	75 184
+/- Endring i leverandørgjeld		1 716	(20 492)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 947 425	(918 882)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 623 858	1 738 430
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		290 204	28 270
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(290 204)	(28 270)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 190 306	1 898 108
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(326 416)	(95 421)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(1 516 722)	(1 993 529)
= Netto endring i kontanter mv		(183 068)	(283 369)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		266 221	549 590
= Kontantbeholdning 31.12.		83 153	266 221
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		83 153	266 221
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		83 153	266 221



 BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2023-01-25

 BankID Signing
Steinar Wilhelm Hagen
2023-01-25

**Årsregnskap 2022
for**

Eiendom B30 AS

Foretaksnr. 997346548

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Sankt Halvardsgate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Eiendom B30 AS

BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2023-01-25

BankID Signing
Steinar Wilhelm Hagen
2023-01-25

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	52 215
Leieinntekter		2 675 874	2 565 275
Verdiendr. invest.eiendommer	1	(5 209 370)	0
Sum driftsinntekter		(2 533 496)	2 617 490
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	151 423	74 128
Sum driftskostnader		151 423	74 128
DRIFTSRESULTAT		(2 684 919)	2 543 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		1 253 660	935 451
Annen renteinntekt		138 325	15 310
Sum finansinntekter		1 391 985	950 761
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	220 930	179 977
Annen rentekostnad		790 065	711 526
Sum finanskostnader		1 010 995	891 503
NETTO FINANSPOSTER		380 990	59 257
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 303 929)	2 602 620
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(782 670)	366 778
ORDINÆRT RESULTAT		(1 521 259)	2 235 842
ÅRSRESULTAT		(1 521 259)	2 235 842
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overf. fond for vurderingsforskjeller	5	(4 063 309)	0
Avgitt konsernbidrag	3,5	286 790	254 604
Overføringer annen egenkapital	5	2 255 260	1 981 238
SUM OVERF. OG DISP.		(1 521 259)	2 235 842

Årsregnskap for Eiendom B30 AS

Organisasjonsnr. 997346548



Eiendom B30 AS

BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2023-01-25

BankID Signing
Steinar Wilhelm Hagen
2023-01-25

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1	45 109 104	50 028 270
Sum varige driftsmidler		45 109 104	50 028 270
SUM ANLEGGSMIDLER		45 109 104	50 028 270
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		273 709	278 524
Fordringer på konsernselskap	6	30 548	4 379
Andre kortsiktige fordringer		29 208	24 091
Sum fordringer		333 465	306 994
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instr.		2 015 123	761 463
Sum investeringer		2 015 123	761 463
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 153	266 221
SUM OMLØPSMIDLER		2 431 741	1 334 678
SUM EIENDELER		47 540 845	51 362 948



Eiendom B30 AS

BankID Signing
Martin Steinar Hagen
2023-01-25

BankID Signing
Steinar Wilhelm Hagen
2023-01-25

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,5	123 778	123 778
Overkurs	5	12 378	12 378
Annen innskutt egenkapital	5	7 639 732	7 639 732
Sum innskutt egenkapital		7 775 888	7 775 888
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	3 235 090	7 298 399
Annen egenkapital	5	7 346 209	5 090 949
Sum opptjent egenkapital		10 581 299	12 389 348
SUM EGENKAPITAL		18 357 187	20 165 236
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	3 111 960	3 975 520
Sum avsetning for forpliktelser		3 111 960	3 975 520
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 531 250	22 856 250
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	4 062 440	3 927 746
Sum annen langsiktig gjeld		25 593 690	26 783 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 705 650	30 759 516
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 617	2 902
Skyldig offentlige avgifter		102 744	107 036
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	367 680	326 416
Annen kortsiktig gjeld		2 967	1 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		478 008	438 196
SUM GJELD		29 183 658	31 197 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 540 845	51 362 948

SANDE I VESTFOLD, 25.01.2023

I styret for Eiendom B30 AS

Steinar W. Hagen
Styreleder/daglig leder

Martin S. Hagen
Styremedlem



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapskikk.

Forenklet IFRS

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

1. IFRS 1 nr. 7 om videreføring av anskaffelseskost på investeringer i datterselskap, tilknyttete selskaper og felleskontrollert virksomhet
2. IFRS 5 er ikke anvendt
3. IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
4. IAS 28 og IAS 31 fravikes slik at kostmetoden er benyttet for investering i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurdert til virkelig verdi

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi.

Øvrige anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Andre varige driftsmidler enn investeringseiendommer avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter og andre tjenester inntektsføres i takt med utførelsen/påløpt. Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Selskapets samlede inntekter stammer fra eiendommen i Tønsberg både i år og i fjor.



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Investerings eiendom

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på verdiberegningsmodell selskapet har benyttet siden 2018. Ved jevne mellomrom foretas en takst av en uavhengig takstmann/foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Den 8.5.2020 ble det gjennomført takst av eiendommen 8/46 i Tønsberg kommune. Denne taksten underbygger den verdien som framkommer i selskapets regnskaper. Verdsettelsen er utarbeidet ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

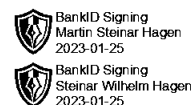
Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer skjer ved kjøp og salg eller når en bruken av en eiendom endres. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen regnskapsføres direkte mot egenkapital ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart. Løpende verdiendringer skjer via resultat.

Egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller inneholder den samlede netto økningen i virkelig verdi fra investerings eiendommer.



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Note 1 - Investerings eiendommer

	2022	2021
Pr. 01.01.	50 028 270	50 000 000
Tilgang til kostpris	290 204	28 270
Endring virkelig verdi i år	-5 209 370	0
Pr. 31.12.	45 109 104	50 028 270
Herav akkumulert endring til virkelig verdi	4 147 552	9 356 922

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital.

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	0	0
Totalt	0	0
Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Daglig leder	0	0
Styremedlemmer	0	0
Revisjonshonorar (ekskl. mva), som består av:		
Revisjon	30 963	6 500
Samlet honorar til revisor	30 963	6 500



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Note 3 - Aksjekapital, aksjonær, mellomværender

Selskapet har 123 778 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 123 778.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Fornyerservice AS, Sande	966 103 930	123 778	100,0 %

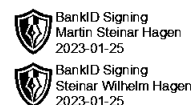
Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Eierandel
Steinar Wilhelm Hagen	Styrets leder	70,0 %
Martin S. Hagen	Styremedlem	30,0 %

Mellomværender med aksjonærer:	2022	2021
Avsatt konsernbidrag	367 680	326 416
Langsiktig gjeld	4 062 440	3 927 746
Rentekostnad	220 930	179 977



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattegrunnlag	2022
Resultat før skattekostnader	-2 303 929
Permanente og andre forskjeller	-1 253 660
Endring i midlertidige forskjeller	3 925 270
Ytet konsernbidrag	367 680
Skattbar inntekt	1

Årets skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	80 890	71 812
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-863 560	294 966
Samlede ordinære skattekostnader	-782 670	366 778

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	14 150 092	18 070 547
+ Utestående fordringer	-4 815	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	14 150 092	18 070 547
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 815	0

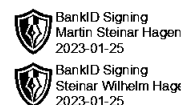
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	14 145 277	18 070 547
Balanseført utsatt skatt	3 111 960	3 975 520

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. egenkapital	Fond for vurd.forskj.	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	123 778	12 378	7 639 732	7 298 399	5 090 949	20 165 236
Årets resultat				-4 063 309	2 542 050	-1 521 259
Avgitt konsernbidrag					-286 790	-286 790
Pr 31.12.	123 778	12 378	7 639 732	3 235 090	7 346 209	18 357 187



Eiendom B30 AS



Noter 2022

Note 6 - Mellomværender konsernselskap

	2022	2021
Kortsiktige fordringer:		
Kundefordringer konsern	30 548	4 379
Sum korts. fordringer konsernselskap	30 548	4 379

Note 7 - Pantelån, pantsatte eiendeler

	2022	2021
Bygg Barkåker, Korniveien 4	28 140 035	28 140 035
Teknisk installasjon bygg Barkå	6 718 377	6 448 337
Tomter Barkåker 8/39, 8/46, 8/5	6 103 141	6 082 977
Merverdi Eiendom B30, Barkåker	4 147 552	9 356 922
SUM investeringseiendommer	45 109 104	50 028 270

Ekstern gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Nibor lån Nordea MNOK 26,5	21 531 250	22 856 250
SUM langsiktig gjeld:	21 531 250	22 856 250

Ingen del av denne gjelden har forfall senere enn 5 år etter balansedagen.

Pant:

1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/39)	26 500 000	26 500 000
1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/46)	20 000 000	20 000 000
1. pri. Nordea Bank (Gnr./Bnr. 8/50)	20 000 000	20 000 000

Hjemmelshaver:

Eiendom B30 AS, Org.nr. 997 346 548

Swapavtaler:

Swap	2 015 123	761 463
Swap urealisert verdiøkning(+)	1 253 660	935 451

Selskapet har inngått en rentebytteavtale/swap med Nordea. Pr. 31.12. var sikret beløp kr. 20 868 750. Avtalen trappes ned med kr. 331 250 pr. kvartal. Avtalen løper til 29.03.2030.



Eiendom B30 AS



Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		(2 303 929)	2 602 620
- Periodens betalte skatt		0	0
+/- Endring i kundefordringer		(21 354)	75 184
+/- Endring i leverandørgjeld		1 716	(20 492)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 947 425	(918 882)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 623 858	1 738 430
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		290 204	28 270
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(290 204)	(28 270)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		1 190 306	1 898 108
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(326 416)	(95 421)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(1 516 722)	(1 993 529)
= Netto endring i kontanter mv		(183 068)	(283 369)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		266 221	549 590
= Kontantbeholdning 31.12.		83 153	266 221
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		83 153	266 221
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		83 153	266 221



SIGMA REVISJON
Drammen as

Til generalforsamlingen i Eiendom B30 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eiendom B30 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 (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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Medlem av Den Norske Revisorforening - Statsautoriserte revisorer

Tor Arne Klokkervold	M 952 49 458	tak@srd-as.no
Ronnie Seland	M 952 49 311	rs@srd-as.no
Knut Solberg	M 952 60 952	ks@srd-as.no
Rune A. Øvereng	M 900 17 227	ro@srd-as.no
Terje Haare	M 952 60 967	th@srd-as.no
Espen Alsaker-Nøstdahl	M 997 92 906	ean@srd-as.no

Sigma Revisjon Drammen as
Bjørnstjerne Bjørnsons Gate 110
3044 Drammen

post@srd-as.no · www.srd-as.no
Org. nr.: 995 336 510 mva
Bank 1503 15 61822
Autorisert regnskapsførerselskap



SIGMA REVISJON
Drammen AS

for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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.

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

Drammen, 25. januar 2023
Sigma Revisjon Drammen AS

Terje Haare
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Haare, Terje Pahr	BANKID_MOBILE	2023-01-25 08:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.