



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	824 349 312
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AEB EIENDOMINVEST AS
Forretningsadresse:	Bendisklev 2 4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Einar Sjøvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	0
Annen driftsinntekt	10	458 592	482 458
Sum inntekter		458 592	482 458
Kostnader			
Varekostnad		0	8 090
Lønnskostnad	9	386 036	311 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	178 219	188 603
Annen driftskostnad	11	1 356 761	1 893 644
Sum kostnader		1 921 016	2 401 602
Driftsresultat		-1 462 424	-1 919 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	2 279 833	2 836 309
Annen renteinntekt	12	2 440 808	2 584 985
Annen finansinntekt	12	3 485 607	32
Sum finansinntekter		8 206 248	5 421 326
Annen rentekostnad	12	3 639 264	4 398 198
Annen finanskostnad	12	17 241	68 759
Sum finanskostnader		3 656 505	4 466 957
Netto finans		4 549 743	954 369
Ordinært resultat før skattekostnad		3 087 319	-964 775
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-82 330	-120 708
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 169 649	-844 067
Årsresultat		3 169 649	-844 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	3 169 649	-844 067
Sum overføringer og disponeringer		3 169 649	-844 067



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	2 390 071	2 541 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,3	187 623	38 780
Sum varige driftsmidler		2 577 694	2 580 350
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	91 585 260	90 485 260
Lån til foretak i samme konsern	3,4	114 625 930	115 010 583
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 925 636	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,4	11 449 203	9 886 393
Investeringer i aksjer og andeler	10	2 525 634	2 525 634
Sum finansielle anleggsmidler		223 111 663	217 907 870
Sum anleggsmidler		225 689 357	220 488 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,3	26 442	151 032
Andre kortsiktige fordringer	4	3 040 064	3 333 032
Sum fordringer		3 066 506	3 484 064
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	92	123
Sum investeringer		92	123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	812 372	116 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 372	116 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		3 878 970	3 600 313
SUM EIENDELER		229 568 327	224 088 533
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	16 533 049	13 363 399
Sum opptjent egenkapital		16 533 049	13 363 399
Sum egenkapital		26 533 049	23 363 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	151 336	233 666
Andre avsetninger for forpliktelser		0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		151 336	233 666
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	155 800 000	158 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	46 169 826	40 859 216
Sum annen langsiktig gjeld		201 969 826	199 709 216
Sum langsiktig gjeld		202 121 162	199 942 882
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	0
Leverandørgjeld	4	59 193	138 231
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter	4	17 973	17 828
Annen kortsiktig gjeld	4	836 950	626 194
Sum kortsiktig gjeld		914 116	782 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		203 035 278	200 725 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 568 327	224 088 534



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	10	25 220 774	25 569 093
Annen driftsinntekt	10	2 738 425	482 458
Sum inntekter		27 959 199	26 051 551
Kostnader			
Varekostnad		3 217	10 310
Lønnskostnad	9	386 036	311 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 742 336	14 434 582
Annen driftskostnad	11	4 233 702	5 371 126
Sum kostnader		18 365 291	20 127 283
Driftsresultat		9 593 908	5 924 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	0	0
Annen renteinntekt	12	231 137	244 899
Annen finansinntekt	12	1 067 933	3 678
Sum finansinntekter		1 299 070	248 577
Annen rentekostnad	12	5 639 126	6 643 590
Annen finanskostnad	12	17 241	72 313
Sum finanskostnader		5 656 367	6 715 903
Netto finans		-4 357 297	-6 467 326
Ordinært resultat før skattekostnad		5 236 611	-543 058
Skattekostnad på ordinært resultat	9	455 750	-8 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 780 861	-534 456
Årsresultat		4 780 861	-534 456
Minoritetsinteresser		-31 736	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 812 597	-534 456



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	4 812 597	-534 456
Sum overføringer og disponeringer		4 812 597	-534 456



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	260 867 379	271 839 432
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,3	488 141	433 037
Sum varige driftsmidler		261 355 520	272 272 469
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3,4	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 925 636	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,4	250 870	0
Investeringer i aksjer og andeler	13	3 757 634	3 757 634
Andre langsiktige fordringer	4,3,11	11 451 830	9 886 393
Sum finansielle anleggsmidler		18 385 970	13 644 027
Sum anleggsmidler		279 741 490	285 916 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,3	2 056 061	2 612 054
Andre kortsiktige fordringer	4,11	240 964	338 131
Sum fordringer		2 297 025	2 950 185
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	92	123
Sum investeringer		92	123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	3 248 154	468 201



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 154	468 201
Sum omløpsmidler		5 545 271	3 418 509
SUM EIENDELER		285 286 761	289 335 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	75 424 840	70 612 244
Sum opptjent egenkapital		75 424 840	70 612 244
Minoritetsinteresser		1 443 264	
Sum egenkapital		86 868 104	80 612 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	13 998 519	15 994 059
Sum avsetninger for forpliktelser		13 998 519	15 994 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	156 825 000	164 225 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 062 953	862 114
Sum annen langsiktig gjeld		157 887 953	165 087 114
Sum langsiktig gjeld		171 886 472	181 081 173
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	21 092 500	22 522 500
Leverandørgjeld	4	508 499	664 294
Betalbar skatt	9	2 420 872	2 028 003
Skyldige offentlige avgifter		212 453	175 222



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	4	2 297 861	2 251 570
Sum kortsiktig gjeld		26 532 185	27 641 589
Sum gjeld		198 418 657	208 722 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 286 761	289 335 006



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 515297

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 349 312
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AEB EIENDOMINVEST AS
Forretningsadresse: Bendiksklev 2
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Sjøvaag
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	0
Annen driftsinntekt	10	458 592	482 458
Sum inntekter		458 592	482 458
Kostnader			
Varekostnad		0	8 090
Lønnskostnad	9	386 036	311 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	178 219	188 603
Annen driftskostnad	11	1 356 761	1 893 644
Sum kostnader		1 921 016	2 401 602
Driftsresultat		-1 462 424	-1 919 144
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt	12	2 279 833	2 836 309
Annen finansinntekt	12	2 440 808	2 584 985
Sum finansinntekter		3 485 607	32
Annen rentekostnad	12	3 639 264	4 398 198
Annen finanskostnad	12	17 241	68 759
Sum finanskostnader		3 656 505	4 466 957
Netto finans		4 549 743	954 369
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	3 087 319	-964 775
Ordinært resultat etter skattekostnad		-82 330	-120 708
Årsresultat		3 169 649	-844 067
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	3 169 649	-844 067
Sum overføringer og disponeringer		3 169 649	-844 067



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	2 390 071	2 541 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,3	187 623	38 780
Sum varige driftsmidler		2 577 694	2 580 350
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	91 585 260	90 485 260
Lån til foretak i samme konsern	3,4	114 625 930	115 010 583
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 925 636	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,4	11 449 203	9 886 393
Investeringer i aksjer og andeler	10	2 525 634	2 525 634
Sum finansielle anleggsmidler		223 111 663	217 907 870
Sum anleggsmidler		225 689 357	220 488 220
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,3	26 442	151 032
Andre kortsiktige fordringer	4	3 040 064	3 333 032
Sum fordringer		3 066 506	3 484 064
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	92	123
Sum investeringer		92	123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	812 372	116 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 372	116 126



Sum omløpsmidler		3 878 970	3 600 313
SUM EIENDELER		229 568 327	224 088 533
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	16 533 049	13 363 399
Sum opptjent egenkapital		16 533 049	13 363 399
Sum egenkapital		26 533 049	23 363 399
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	151 336	233 666
Andre avsetninger for forpliktelseser		0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		151 336	233 666
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	155 800 000	158 850 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	46 169 826	40 859 216
Sum annen langsiktig gjeld		201 969 826	199 709 216
Sum langsiktig gjeld		202 121 162	199 942 882
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	0
Leverandørgjeld	4	59 193	138 231
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter	4	17 973	17 828
Annen kortsiktig gjeld	4	836 950	626 194
Sum kortsiktig gjeld		914 116	782 253
Sum gjeld		203 035 278	200 725 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 568 327	224 088 534



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	10	25 220 774	25 569 093
Annen driftsinntekt	10	2 738 425	482 458
Sum inntekter		27 959 199	26 051 551
Kostnader			
Varekostnad		3 217	10 310
Lønnskostnad	9	386 036	311 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	13 742 336	14 434 582
Annen driftskostnad	11	4 233 702	5 371 126
Sum kostnader		18 365 291	20 127 283
Driftsresultat		9 593 908	5 924 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	12	0	0
Annen renteinntekt	12	231 137	244 899
Annen finansinntekt	12	1 067 933	3 678
Sum finansinntekter		1 299 070	248 577
Annen rentekostnad	12	5 639 126	6 643 590
Annen finanskostnad	12	17 241	72 313
Sum finanskostnader		5 656 367	6 715 903
Netto finans		-4 357 297	-6 467 326
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	455 750	-8 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 780 861	-534 456
Årsresultat		4 780 861	-534 456
Minoritetsinteresser		-31 736	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 812 597	-534 456
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	4 812 597	-534 456



Sum overføringer og
disponeringer

4 812 597

-534 456



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,3	260 867 379	271 839 432
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1,3	488 141	433 037
Sum varige driftsmidler		261 355 520	272 272 469
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	0	0
Lån til foretak i samme konsern	3,4	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 925 636	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,4	250 870	0
Investeringer i aksjer og andeler	13	3 757 634	3 757 634
Andre langsiktige fordringer	4,3,11	11 451 830	9 886 393
Sum finansielle anleggsmidler		18 385 970	13 644 027
Sum anleggsmidler		279 741 490	285 916 496
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,3	2 056 061	2 612 054
Andre kortsiktige fordringer	4,11	240 964	338 131
Sum fordringer		2 297 025	2 950 185
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	92	123
Sum investeringer		92	123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	3 248 154	468 201



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 248 154	468 201
Sum omløpsmidler		5 545 271	3 418 509
SUM EIENDELER		285 286 761	289 335 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	10 000 000	10 000 000
Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	75 424 840	70 612 244
Sum opptjent egenkapital		75 424 840	70 612 244
Minoritetsinteresser		1 443 264	
Sum egenkapital		86 868 104	80 612 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	13 998 519	15 994 059
Sum avsetninger for forpliktelser		13 998 519	15 994 059
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	156 825 000	164 225 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	1 062 953	862 114
Sum annen langsiktig gjeld		157 887 953	165 087 114
Sum langsiktig gjeld		171 886 472	181 081 173
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	21 092 500	22 522 500
Leverandørgjeld	4	508 499	664 294
Betalbar skatt	9	2 420 872	2 028 003
Skyldige offentlige avgifter		212 453	175 222
Annen kortsiktig gjeld	4	2 297 861	2 251 570
Sum kortsiktig gjeld		26 532 185	27 641 589
Sum gjeld		198 418 657	208 722 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 286 761	289 335 006



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
9

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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.



Organisasjonsnr: 824 349 312
AEB EIENDOMINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i AEB Eiendominvest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AEB Eiendominvest AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AEB Eiendominvest AS



om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 13. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2022-05-13 10:08

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.



Årsregnskap 2021

AEB EIENDOMINVEST AS

Org.nr.: 824349312



AEB Eiendominvest AS

Morselskap					Konsern	
2021	2020	RESULTAT REGNSKAP	Noter	2021	2020	
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0	Leieinntekter	10	25 220 774	25 569 093	
458 592	482 458	Andre inntekter	10	2 738 425	482 458	
458 592	482 458	Sum driftsinntekter		27 959 199	26 051 551	
0	8 090	Varekostnad		3 217	10 310	
386 036	311 265	Lønnskostnad	11	386 036	311 265	
178 219	188 603	Avskrivning av driftsmidler	1	13 742 336	14 434 582	
1 356 761	1 893 644	Annen driftskostnad	11	4 233 702	5 371 126	
1 921 016	2 401 602	Sum driftskostnader		18 365 291	20 127 283	
-1 462 424	-1 919 144	Driftsresultat		9 593 908	5 924 268	
Finansinntekter og finanskostnader						
2 279 833	2 836 309	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	12			
2 440 808	2 584 985	Annen renteinntekt	12	231 137	244 899	
3 485 607	32	Annen finansinntekt	12	1 067 933	3 678	
3 639 264	4 398 198	Annen rentekostnad	12	5 639 126	6 643 590	
17 241	68 759	Annen finanskostnad	12	17 241	72 313	
4 549 743	954 369	Resultat av finansposter		-4 357 297	-6 467 326	
3 087 319	-964 775	Ordinært resultat før skattekostnad		5 236 611	-543 058	
-82 330	-120 708	Skattekostnad på ordinært resultat	9	455 750	-8 602	
3 169 649	-844 067	Ordinært resultat		4 780 861	-534 456	
		Minoritetens andel		-31 736	0	
		Majoritetens andel		4 812 597	0	
Overføringer						
3 169 649	-844 067	Avsatt til annen egenkapital	7	4 812 597	-534 456	
0	0	Overført fra fond for vurderingsforskjeller	7	0	0	
3 169 649	-844 067	Sum disponert		4 812 597	-534 456	



AEB Eiendominvest AS

Morselskap		Konsern			
2021	2020	BALANSE PR.31.12	Noter	2021	2020
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
0	0	Utsatt skattefordel	9	0	0
0	0	Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler					
2 390 071	2 541 570	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1,3	260 867 379	271 839 432
187 623	38 780	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1,3	488 141	433 037
2 577 694	2 580 350	Sum varige driftsmidler		261 355 520	272 272 469
Finansielle anleggsmidler					
91 585 260	90 485 260	Investeringer i datterselskap	2	0	0
114 625 930	115 010 583	Lån til foretak i samme konsern	3,4	0	0
2 925 636	0	Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 925 636	0
11 449 203	9 886 393	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3,4	250 870	0
2 525 634	2 525 634	Investeringer i aksjer og andeler	13	3 757 634	3 757 634
		Andre langsiktige fordringer	4,3,11	11 451 830	9 886 393
223 111 663	217 907 871	Sum finansielle anleggsmidler		18 385 970	13 644 027
225 689 357	220 488 221	Sum anleggsmidler		279 741 490	285 916 496
Omløpsmidler					
Fordringer					
26 442	151 032	Kundefordringer	4,3	2 056 061	2 612 054
3 040 064	3 333 032	Andre kortsiktige fordringer	4,11	240 964	338 131
3 066 506	3 484 064	Sum fordringer		2 297 025	2 950 185
Investeringer					
92	123	Markedsbaserte aksjer	5	92	123
92	123	Sum investeringer		92	123
812 372	116 126	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 248 154	468 201
3 878 970	3 600 313	Sum omløpsmidler		5 545 271	3 418 509
229 568 327	224 088 534	Sum eiendeler		285 286 761	289 335 005



AEB Eiendominvest AS

Morselskap		BALANSE PR 31.12		Konsern	
2021	2020		Noter	2021	2020
Egenkapital og gjeld					
Innskutt egenkapital					
10 000 000	10 000 000	Aksjekapital	7,8	10 000 000	10 000 000
10 000 000	10 000 000	Sum innskutt egenkapital		10 000 000	10 000 000
Opptjent egenkapital					
16 533 049	13 363 399	Annen egenkapital	7	75 424 840	70 612 244
16 533 049	13 363 399	Sum opptjent egenkapital majoritet		75 424 840	70 612 244
Minoritet					
				1 443 264	0
26 533 049	23 363 399	Sum egenkapital		86 868 104	80 612 244
Gjeld					
0	0	Avsetning for forpliktelser		0	0
151 336	233 666	Utsatt skatt	9	13 998 519	15 994 059
151 336	233 666	Sum avsetning for forpliktelser		13 998 519	15 994 059
Annen langsiktig gjeld					
155 800 000	158 850 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	156 825 000	164 225 000
46 169 826	40 859 216	Øvrig langsiktig gjeld	4	1 062 953	862 114
201 969 826	199 709 216	Sum annen langsiktig gjeld		157 887 952	165 087 114
Kortsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	21 092 500	22 522 500
59 193	138 231	Leverandørgjeld	4	508 499	664 294
17 973	17 828	Skyldig offentlige avgifter		212 456	175 222
0	0	Betalbar skatt	9	2 420 872	2 028 003
0	0	Skyldig utbytte		0	0
836 950	626 194	Annen kortsiktig gjeld	4	2 297 861	2 251 570
914 116	782 253	Sum kortsiktig gjeld		26 532 187	27 641 589
203 035 278	200 725 135	Sum gjeld		198 418 657	208 722 762
229 568 327	224 088 534	Sum egenkapital og gjeld		285 286 761	289 335 005

Arendal 13.05.2022

Elisabeth Bakke
StyremedlemArne Jan Bakke
Styrets lederElse Bakke
StyremedlemEinar Sjøvaag
Daglig lederBirger Sand Bakke
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

AEB Eiendominvest AS er et eiendomskonsern med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendommen.

Selskapets forretningskontor er Arendal kommune.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av oppjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for



Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.



Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Investeringer i børsnoterte aksjer

For kortsiktige investeringer i børsnoterte aksjer brukes markedsverdiprinsippet. Verdien i balansen tilsvarer markedsværdien av investeringene pr. 31.12. Mottatt utbytte, og realiserte og urealiserte gevinster/tap, resultatføres som finansposter.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.



Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Selskapet utarbeider ikke kontantstrømsoppstilling etter reglene for små foretak.



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Varige driftsmidler

Morselskapet

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 050 607	161 806	5 212 413
Tilgang	18 563	157 000	175 563
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	5 069 170	318 806	5 387 976
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 679 099	131 183	2 810 282
Balanseført verdi 31.12.	2 390 071	187 623	2 577 694
Årets avskrivninger	170 062	8 157	178 219
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Antall år	10-50 år	3-10 år	

Konsernet

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	363 317 327	1 534 108	364 851 435
Tilgang	8 363 123	157 000	8 520 123
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	371 680 450	1 691 108	373 371 558
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	110 813 071	1 202 967	112 016 038
Balanseført verdi 31.12.	260 867 379	488 141	261 355 520
Årets avskrivninger	13 640 440	101 896	13 742 336
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	
Antall år	10-50 år	3-10 år	



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Morselskapet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Puerto De Mogan AS	Arendal	100 %	96 890	-339 193	192 945
Eiendomsutvikling Agder AS	Arendal	100 %	5 306 780	1 358 328	9 563 397
Krøgenes Næringsutvikling AS	Arendal	100 %	444 262	-35 154	1 100 542
Havnegården AS	Arendal	100 %	71 411 928	-1 002 979	37 659 070
Inni Eiendom AS	Arendal	100 %	225 392	-132 472	5 724 000
Krøgenes Vekst AS	Arendal	100 %	12 717 048	6 849 348	29 745 306
Grenstøl Handel AS	Arendal	91 %	5 993 740	-149 760	6 500 000
Longumkrysset Utvikling AS	Arendal	80 %	21 081	-8 919	1 100 000
Balanseført verdi 31.12.					91 585 260

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Olav Røysland AS	Arendal	33 %	6 011 546	-91 822	2 925 636
Balanseført verdi 31.12.					2 925 636

Konsernet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 Gjeld og pantstillelser

2021	2020		2021	2020
155 800 000	158 850 000	Gjeld sikret ved pant	156 825 000	164 225 000
		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
2 577 694	2 580 350	Varige driftsmidler	260 867 379	272 272 469
2 577 694	2 580 350	Sum	260 867 379	272 272 469

Det har ikke vært brudd på covenants-krav i 2021 knyttet til lån i Handelsbanken.

Morselskap er kausjonist med solidarisk ansvar med 5 mill i Prema Eiendom AS og Puerto de Mogan AS



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.**Morselskapet**

	Kundefordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	114 625 930	115 010 583
Tilknyttet selskap	0	0	250 870	0
Nærstående parter	0	0	11 198 333	9 886 393
Sum	0	0	126 075 133	124 896 976

	Andre kortsiktige fordringer	
	2021	2020
Foretak i samme konsern	3 002 626	3 232 663
Tilknyttet selskap	0	0
Nærstående parter	0	0
Sum	3 002 626	3 232 663

	Leverandørgjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	0	45 373 507	39 572 921
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Nærstående parter	0	0	796 319	1 286 295
Sum	0	0	46 169 826	40 859 216

Konsernet

	Kundefordringer		Kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Nærstående parter	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Lån til TK/FK selskap		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Tilknyttet selskap	250 870	0	0	0
Nærstående parter	0	0	11 198 333	9 886 393
Sum	0	0	11 198 333	5 551 488

	Kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Nærstående parter	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Langsiktig gjeld	
	2021	2020
Tilknyttet selskap	0	0
Nærstående parter	796 319	1 286 295
Sum	796 319	1 286 295



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 Investeringer i børsnoterte aksjer

Morselskapet	Anskaff. kost	verdi-	Balanseført verdi
Markedsbaserte aksjer	2 440 984	-32	92
Balanseført verdi 31.12.	2 440 984	-32	92

Konsernet	Anskaff. kost	verdi-	Balanseført verdi
Markedsbaserte aksjer	2 440 984	-32	92
Balanseført verdi 31.12.	2 440 984	-32	92

Note 6 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
13 282	14 008	Skattetrekksmidler	13 282	14 008

Note 7 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital egenkapital		Sum
Årets endring i egenkapital			
Egenkapital 01.01.	10 000 000	13 363 399	23 363 399
Utbytte	0	0	0
Årets resultat	0	3 169 649	3 169 649
Egenkapital 31.12.	10 000 000	16 533 049	26 533 049

Konsernet	Aksjekapital	vurderings-	egenkapital	Minoritet	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.	10 000 000	0	70 612 244	0	80 612 244
Resultat			4 812 597	-31 736	4 780 861
Utbytte					0
Andre endringer					0
Tilgang av minoritet				1 475 000	1 475 000
Egenkapital Majoritet	10 000 000	0	75 424 840	1 443 264	86 868 104



Note 8 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
-331 833	-278 984	Driftsmidler	62 675 166	71 475 741
-396 117	-428 700	Utestående fordringer	-444 117	-523 700
1 415 842	1 769 804	Gevinst/taps konto	1 398 582	1 748 229
687 892	1 062 120	Netto midlertidige forskjeller	63 629 631	72 700 270
0	0	Underskudd til fremføring	-204 916	0
687 892	1 062 120	Grunnlag for utsatt skatt	63 424 715	72 700 270
151 336	233 666	Utsatt skatt	13 953 437	15 994 059
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	45 081	0
151 336	233 666	Utsatt skatt/skattefordel i balansen	13 998 518	15 994 059

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt			
3 087 319	-964 775	Resultat før skattekostnad	5 236 611	-543 058	
-3 461 548	416 102	Permanente forskjeller	-3 323 707	421 363	
-374 229	-548 673	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	1 912 904	-121 695	
374 228	548 673	Endring i midlertidige forskjeller	9 070 639	0	
0	0	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	10 983 543	-121 695	
0	0	Endring i fremførbart underskudd	204 916	0	
	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0	
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	11 188 459	-121 694	

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	3 372 573	3 254 042
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	0	-50 556
0	0	Sum betalbar skatt	3 372 573	3 203 486
0	0	Skatteeffekt av konsernelimineringer	0	-1 841 334
-82 330	-120 708	Endring i utsatt skatt/skattefordel	-2 916 823	-1 370 754
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
-82 330	-120 708	Skattekostnad	455 750	-8 602

		Avstemming av årets skattekostnad			
3 087 319	-964 775	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	5 236 611	-543 058	
679 210	-212 251	Beregnet skatt	1 152 054	-119 473	
-82 330	-120 708	Skattekostnad i resultatregnskapet	455 751	-8 602	
-761 540	91 543	Differanse	-696 304	110 871	



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

		Differansen består av følgende:		
-761 540	91 542	Skatt av permanente forskjeller	-731 215	92 700
0	0	Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
0	0	Andre forskjeller	1 427 519	-203 571
<u>-761 540</u>	<u>91 542</u>	<u>Sum forklart differanse</u>	<u>696 304</u>	<u>-110 871</u>
		Betalbar skatt i balansen		
-501 563	-623 186	Betalbar skatt i skattekostnaden	2 420 872	2 028 003
501 563	623 186	Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader		
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>Betalbar skatt i balansen</u>	<u>2 420 872</u>	<u>2 028 003</u>



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
319 793	262 980	Lønninger	319 793	262 980
47 759	36 852	Arbeidsgiveravgift	47 759	36 852
10 139	9 503	Pensjonskostnader	10 139	9 503
8 345	1 930	Andre ytelser	8 345	1 930
386 036	311 265	Sum	386 036	311 265
1	1	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	1	1

	Daglig leder	Styrets leder	Andre nærstående
Lån	0	0	0
Sikkerhetsstillelse	0	0	0



AEB Eiendominvest AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Investeringer i aksjer og andeler

Morselskapet

Selskap	Balansført verdi
Andeler MIX butikkene BA	500
Kongholm Invest AS	125 134
Smestadmoen Næringsbygg AS	2 400 000
Totalt	2 525 634

Aksjene er bokført til kostpris pr 31.12.2021

Konsern

Selskap	Balansført verdi
Andeler MIX butikkene BA	500
Kongholm Invest AS	125 134
Pollen P-Hus AS	1 232 000
Smestadmoen Næringsbygg AS	2 400 000
Totalt	3 757 634

Aksjene er bokført til kostpris pr 31.12.2021

Note 11 Renteswap

Konsernet har en aktiv renteswap i Havnegården AS. Renteswap i Havnegården AS løper til den 17.10.2022

	2021	2020
Nominelt beløp	54 000 000	57 000 000
Markedsverdi	1 932 460	4 596 440

Gjelden er ikke bokført i regnskapet jfr. God regnskapsskikk for små foretak.



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bakke, Arne Jan	BANKID	2022-06-14 08:17
Sjøvaag, Einar	BANKID_MOBILE	2022-05-16 13:03
Bakke, Birger Sand	BANKID_MOBILE	2022-05-12 13:14
Bakke, Elisabeth	BANKID_MOBILE	2022-05-25 11:05
Bakke, Else	BANKID	2022-06-13 16:12

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.