



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 672 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS
Forretningsadresse: Solåsveien 1
4843 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Walter Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 274 704	1 175 426
Sum inntekter		1 274 704	1 175 426
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	1	179 000	179 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	118 437	86 432
Sum kostnader		297 437	265 432
Driftsresultat		977 267	909 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 924	4 114
Sum finansinntekter		10 924	4 114
Annen rentekostnad		210	418
Sum finanskostnader		210	418
Netto finans		10 714	3 696
Ordinært resultat før skattekostnad		987 981	913 689
Skattekostnad på resultat	3	217 402	201 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		770 579	712 585
Årsresultat		770 579	712 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		770 579	712 585
Totalresultat		770 579	712 585
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		770 579	712 585
Sum overføringer og disponeringer		770 579	712 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	1, 4	5 907 000	6 086 000
Sum varige driftsmidler		5 907 000	6 086 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	1 000 000	600 000
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	600 000
Sum anleggsmidler		6 907 000	6 686 000
Omløpsmidler			
Varer			
Andre kortsiktige fordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		417 870	45 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 870	45 282
Sum omløpsmidler		417 870	45 282
SUM EIENDELER		7 324 870	6 731 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Overkurs		1 283 660	1 283 660
Annen innskutt egenkapital		569 857	569 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		2 153 517	2 153 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 958 627	2 188 048
Sum opptjent egenkapital		2 958 627	2 188 048
Sum egenkapital		5 112 144	4 341 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	441 065	439 098
Sum avsetninger for forpliktelser		441 065	439 098
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	1 509 276	1 709 276
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Sum annen langsiktig gjeld		1 509 276	1 709 276
Sum langsiktig gjeld		1 950 341	2 148 374
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	215 435	196 285
Skyldig offentlige avgifter		46 950	45 058
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		262 385	241 343
Sum gjeld		2 212 726	2 389 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 324 870	6 731 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 452277

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 672 496
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS
Forretningsadresse: Kirkebakken 5
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Walter Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Revisjon

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 997 672 496
EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 274 704	1 175 426
Sum inntekter		1 274 704	1 175 426
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	1	179 000	179 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	118 437	86 432
Sum kostnader		297 437	265 432
Driftsresultat		977 267	909 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 924	4 114
Sum finansinntekter		10 924	4 114
Annen rentekostnad		210	418
Sum finanskostnader		210	418
Netto finans		10 714	3 696
Ordinært resultat før skattekostnad		987 981	913 689
Skattekostnad på resultat	3	217 402	201 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		770 579	712 585
Årsresultat		770 579	712 585
Årsresultat etter minoritetsinteresser		770 579	712 585
Totalresultat		770 579	712 585
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		770 579	712 585
Sum overføringer og disponeringer		770 579	712 585



Organisasjonsnr: 997 672 496
EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Fast eiendom	1, 4	5 907 000	6 086 000
Sum varige driftsmidler		5 907 000	6 086 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	1 000 000	600 000
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	600 000
Sum anleggsmidler		6 907 000	6 686 000
Omløpsmidler			
Varer			
Andre kortsiktige fordringer	4		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		417 870	45 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 870	45 282
Sum omløpsmidler		417 870	45 282
SUM EIENDELER		7 324 870	6 731 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Overkurs		1 283 660	1 283 660
Annen innskutt egenkapital		569 857	569 857
Sum innskutt egenkapital		2 153 517	2 153 517
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 958 627	2 188 048
Sum opptjent egenkapital		2 958 627	2 188 048



Sum egenkapital		5 112 144	4 341 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	441 065	439 098
Sum avsetninger for forpliktelse		441 065	439 098
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	1 509 276	1 709 276
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Sum annen langsiktig gjeld		1 509 276	1 709 276
Sum langsiktig gjeld		1 950 341	2 148 374
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	215 435	196 285
Skyldig offentlige avgifter		46 950	45 058
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum kortsiktig gjeld		262 385	241 343
Sum gjeld		2 212 726	2 389 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 324 870	6 731 282



Organisasjonsnr: 997 672 496
EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Til generalforsamlingen i
Eiendomsselskapet Langbryggen 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsselskapet Langbryggen 3 AS som viser et overskudd på kr 770 579. 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 resultat 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeidet 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.

Besøks- og postadresse: Teknologiveien 9, 4846 Arendal
Telefon: 37 19 67 00
Bankkonto: 7314 05 00256



Medlem av Revisorgruppen

Foretaksregisteret: 981 497 023 MVA
E-mail: arendal@rg.no
Hjemmeside: www.rg.no



Medlem av UHY International





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. Betyggende 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.

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

Arendal, 27. Mai 2024
Agder-Team Revisjon AS

Inge Vidar Frivoll
Statsautorisert revisor

Besøks- og postadresse:	Teknologiveien 9, 4846 Arendal	Foretaksregisteret:	981 497 023 MVA
Telefon:	37 19 67 00	E-mail:	arendal@rg.no
Bankkonto:	7314 05 00256	Hjemmeside:	www.rg.no
	Medlem av Revisorgruppen		Medlem av UHY International



Årsregnskap 2023

Eiendomsselskapet Langbryggen 3 AS

Org.nr.: 997 672 496



RESULTATREGNSKAP

EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		1 274 704	1 175 426
Sum driftsinntekter		1 274 704	1 175 426
Avskrivning varige driftsmidler	1	179 000	179 000
Annen driftskostnad	2	118 437	86 432
Sum driftskostnader		297 437	265 432
Driftsresultat		977 267	909 994
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 924	4 114
Annen rentekostnad		210	418
Resultat av finansposter		10 714	3 696
Resultat før skattekostnad		987 981	913 689
Skattekostnad på resultat	3	217 402	201 104
Årsresultat		770 579	712 585
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		770 579	712 585
Sum overføringer		770 579	712 585



BALANSE

EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Fast eiendom	1, 4	5 907 000	6 086 000
Sum varige driftsmidler		5 907 000	6 086 000
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	4	1 000 000	600 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 000	600 000
Sum anleggsmidler		6 907 000	6 686 000
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd		417 870	45 282
Sum omløpsmidler		417 870	45 282
Sum eiendeler		7 324 870	6 731 282



BALANSE

EIENDOMSSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	300 000	300 000
Overkurs		1 283 660	1 283 660
Annen innskutt egenkapital		569 857	569 857
Sum innskutt egenkapital		2 153 517	2 153 517
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 958 627	2 188 048
Sum opptjent egenkapital		2 958 627	2 188 048
Sum egenkapital		5 112 144	4 341 565
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	441 065	439 098
Sum avsetning for forpliktelser		441 065	439 098
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	4	1 509 276	1 709 276
Sum annen langsiktig gjeld		1 509 276	1 709 276
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	3	215 435	196 285
Skyldig offentlige avgifter		46 950	45 058
Sum kortsiktig gjeld		262 385	241 343
Sum gjeld		2 212 726	2 389 717
Sum egenkapital og gjeld		7 324 870	6 731 282

Arendal, 27.05.2024

Styret i Eiendomsselskapet Langbryggen 3 AS

Kjell Walter Sørensen
styreleder/daglig leder



EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

997 672 496

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

DRIFTSINNTEKTER

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.

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. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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.

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.



EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

997 672 496

Note 1 Anleggsmidler

	Eiendom Langbryggen 3	Tomt Langbryggen 3	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	8 433 694	500 000	8 933 694
Tilgang 2023			0
Avgang 2023			0
Samlede avskrivninger 31.12.2023	-3 026 694		-3 026 694
Bokført verdi 31.12.2023	5 407 000	500 000	5 907 000
Årets avskrivning	179 000		179 000
Avskrivningstid	50 år		

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte og ingen lønnskostnader.

Note 3 Skatt

<u>Spesifikasjon av skattekostnad:</u>	2023	2022
Beregnet betalbar skatt	215 435	196 285
Endring utsatt skatt	1 967	4 819
Sum	217 402	201 104
<u>Utsatt skatt er beregnet slik:</u>		
Midlertidige forskjeller i anleggsmidler	2 004 840	1 995 899
Utsatt skatt 22 %	441 065	439 098

Note 4 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan på mellomværender i konsernet. Det er ikke beregnet rente på mellomværender mellom konsernselskapene.

Selskapets fast eiendom er stillet som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjoner på kr 351 800 000, med en pantobligasjon pålydende kr 15 000 000.



EIENDOMSELSKAPET LANGBRYGGEN 3 AS

997 672 496

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Selskapets aksjekapital består av 300 aksjer hver pålydende kr 1 000, til sammen kr 300 000.

Alle aksjene har samme rettigheter i selskapet.

Alle aksjene eies av KW Sørensen Eiendom AS.