



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 580 746
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arctic Real Estate Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		171 606	170 025
Sum kostnader		171 606	170 025
Driftsresultat		-171 606	-170 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Annen finansinntekt		4 000 217	225 100
Sum finansinntekter		4 000 217	225 145
Annen rentekostnad		3 828 611	1 925 000
Annen finanskostnad			2 150 785
Sum finanskostnader		3 828 611	4 075 785
Netto finans		171 606	-3 850 640
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-4 020 665
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-4 020 665
Årsresultat		0	-4 020 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-4 020 665
Totalresultat			-4 020 665
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-4 020 665
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført fra annen egenkapital	2		
Sum overføringer og disponeringer			-4 020 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	165 582 857	167 615 438
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		165 582 857	167 615 438
Sum anleggsmidler		165 582 857	167 615 438
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		88 773	65 625
Konsernfordringer	4	4 200 217	425 100
Sum fordringer		4 288 990	490 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		106 237	67 103
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		106 237	67 103
Sum omløpsmidler		4 395 228	557 828
SUM EIENDELER		169 978 084	168 173 265
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	58 824 900	59 024 900
Sum innskutt egenkapital		59 824 900	60 024 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		127	127
Udisponert resultat			
Udekket tap	2	4 020 665	4 020 665
Sum opptjent egenkapital		-4 020 538	-4 020 538
Sum egenkapital	2	55 804 362	56 004 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	110 000 000	110 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		110 000 000	110 000 000
Sum langsiktig gjeld		110 000 000	110 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1		
Utbytte			225 100
Kortsiktig konserngjeld	4	4 106 303	1 943 803
Annen kortsiktig gjeld		67 419	
Sum kortsiktig gjeld		4 173 722	2 168 903
Sum gjeld		114 173 722	112 168 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 978 084	168 173 265



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 205087

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 580 746
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELVERUM EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arctic Real Estate Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 921 580 746
ELVERUM EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		171 606	170 025
Sum kostnader		171 606	170 025
Driftsresultat		-171 606	-170 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Annen finansinntekt		4 000 217	225 100
Sum finansinntekter		4 000 217	225 145
Annen rentekostnad		3 828 611	1 925 000
Annen finanskostnad			2 150 785
Sum finanskostnader		3 828 611	4 075 785
Netto finans		171 606	-3 850 640
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-4 020 665
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-4 020 665
Årsresultat		0	-4 020 665
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-4 020 665
Totalresultat			-4 020 665
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-4 020 665
Avsatt til annen egenkapital	2		
Overført fra annen egenkapital	2		
Sum overføringer og disponeringer			-4 020 665



Organisasjonsnr: 921 580 746
ELVERUM EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 165 582 857 167 615 438

Lån til foretak i samme
konsern 4

Sum finansielle
anleggsmidler 165 582 857 167 615 438

Sum anleggsmidler 165 582 857 167 615 438

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 88 773 65 625

Konsernfordringer 4 4 200 217 425 100

Sum fordringer 4 288 990 490 725

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 106 237 67 103

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 106 237 67 103

Sum omløpsmidler 4 395 228 557 828

SUM EIENDELER 169 978 084 168 173 265

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 1 000 000 1 000 000

Overkurs 2 58 824 900 59 024 900

Sum innskutt egenkapital 59 824 900 60 024 900

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 127 127

Udisponert resultat

Udekket tap 2 4 020 665 4 020 665

Sum opptjent egenkapital -4 020 538 -4 020 538



Sum egenkapital	2	55 804 362	56 004 362
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	110 000 000	110 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum annen langsiktig gjeld		110 000 000	110 000 000
Sum langsiktig gjeld		110 000 000	110 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1		
Utbytte			225 100
Kortsiktig konserngjeld	4	4 106 303	1 943 803
Annen kortsiktig gjeld		67 419	
Sum kortsiktig gjeld		4 173 722	2 168 903
Sum gjeld		114 173 722	112 168 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 978 084	168 173 265



Organisasjonsnr: 921 580 746
ELVERUM EIENDOMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Elverum Eiendomsholding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elverum Eiendomsholding AS 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.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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.

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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internt kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 16. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-03-16 13:48


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.



 Legally signed by
Tor Henry Hansen
2022-03-17

 Legally signed by
Hans Petter Moe
2022-03-17

 Legally signed by
Magnus Johan Kjeldsen
2022-03-17

Årsregnskap 2021

Elverum Eiendomsholding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 580 746



Resultatregnskap

Elverum Eiendomsholding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		171,606	170,025
Sum driftskostnader		171,606	170,025
Driftsresultat		-171,606	-170,025
Annen renteinntekt		0	45
Annen finansinntekt		4,000,217	225,100
Annen rentekostnad		3,828,611	1,925,000
Annen finanskostnad		0	2,150,785
Resultat av finansposter		171,606	-3,850,640
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-4,020,665
Skattekostnad på ordinært resultat	1	0	0
Ordinært resultat		0	-4,020,665
Årsresultat		0	-4,020,665
Overført til udekket tap		0	4,020,665
Sum overføringer		0	-4,020,665



Balanse

Elverum Eiendomsholding AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	165,582,857	167,615,438
Sum finansielle anleggsmidler		165,582,857	167,615,438
Sum anleggsmidler		165,582,857	167,615,438
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		88,773	65,625
Konsernfordringer	4	4,200,217	425,100
Sum fordringer		4,288,990	490,725
Bankinnskudd, kontanter o.l.		106,237	67,103
Sum omløpsmidler		4,395,228	557,828
Sum eiendeler		169,978,084	168,173,265



Balanse

Elverum Eiendomsholding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1,000,000	1,000,000
Overkurs	2	58,824,900	59,024,900
Sum innskutt egenkapital		59,824,900	60,024,900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		127	127
Udekket tap	2	-4,020,665	-4,020,665
Sum opptjent egenkapital		-4,020,538	-4,020,538
Sum egenkapital	2	55,804,362	56,004,362
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	110,000,000	110,000,000
Sum annen langsiktig gjeld		110,000,000	110,000,000
Kortsiktig gjeld			
Utbytte		0	225,100
Konserngjeld	4	4,106,303	1,943,803
Annen kortsiktig gjeld		67,419	0
Sum kortsiktig gjeld		4,173,722	2,168,903
Sum gjeld		114,173,722	112,168,903
Sum egenkapital og gjeld		169,978,084	168,173,265

Oslo, 16.03.2022

Styret i Elverum Eiendomsholding AS

Tor Henry Hansen
Styreleder

Hans Petter Moe
Styremedlem

Magnus Johan Kjeldsen
Styremedlem



Elverum Eiendomsholding AS

2021

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2021 frem til 31.12.2021.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til frømføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2021	2020
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnad	0	-4,020,665
Permanente forskjeller/inntektsført konsernbidrag	-4,000,217	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-4,000,217	-4,020,665
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-4,000,217	-4,020,665
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Mottatt konsernbidrag	4,000,217	
Avgitt konsernbidrag	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	0	-4,020,665

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2021	2020
Underskudd til fremføring	0	-4,026,108	-4,026,108
Sum midlertidige forskjeller	0	-4,026,108	-4,026,108
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	0	4,026,108	4,026,108
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

Note 2 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1,000,000	59,024,900	127	-4,020,665	56,004,362
Tilleggsutbytte*		-200 000			-200,000
Årets resultat				0	0
Sum egenkapital 31.12.2021	1,000,000	58,824,900	127	-4,020,665	55,804,362

Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2



Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Arsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Terningen Arena Næringsbygg AS	100%	5,782,764	107,610,915	165,582,857

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer		
Fordring på Elverum Eiendomsinvest AS	200,000	200,000
Utbytte fra Terningen Arena Næringsbygg AS	0	225,100
Terningen Arena Næringsbygg AS - konsernbidrag	4,000,217	0
Sum fordringer	4,200,217	425,100
Gjeld		
Terningen Arena Næringsbygg AS	4,106,303	1,943,803
Avsatt utbytte til Elverum Eiendomsinvest AS	0	225,100
Sum gjeld	4,106,303	2,168,903

Pr. 31.12.2021 inngår selskapet i et konsern med Elverum Eiendomsinvest AS og Terningen Arena Næringsbygg AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som eksterne lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3.50 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Obligasjonslån	110,000,000	110,000,000
Sum gjeld	110,000,000	110,000,000

Selskapet trakk den 15.07.2020 opp et obligasjonslån på NOK 110,000,000. Lånet har en løpetid på 5 år og en rente på 3,50 %. Morselskapet, Elverum Eiendomsinvest AS, har pantsatt samtlige aksjer i datterselskapet på første prioritet til fordel for Nordic Trustee, som panthaver og tillitsmann på vegne av seg selv og obligasjonseierne, som sikkerhet for obligasjonslånet.

Note 6 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.