



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANGHUS INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs 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: 14.03.2022

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, 04.05.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		563 052	
Sum kostnader		563 052	
Driftsresultat		-563 052	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 011 750	
Annen renteinntekt			45
Sum finansinntekter		2 011 750	45
Annen rentekostnad	1	1 893 694	
Annen finanskostnad	1	1 910 848	
Sum finanskostnader		3 804 541	
Netto finans		-1 792 791	45
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 355 844	45
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-519 486	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 836 358	45
Årsresultat		-1 836 358	45
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 836 358	45
Totalresultat		-1 836 358	45
Overføringer og disponeringer			
Overfør fra overkurs		-1 836 244	
Avsatt til annen egenkapital			45
Overført fra annen egenkapital		-114	
Sum overføringer og disponeringer		-1 836 358	45



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 094 683	
Sum immaterielle eiendeler		1 094 683	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	75 988 949	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	143 349 458	
Sum finansielle anleggsmidler		219 338 407	
Sum anleggsmidler		220 433 090	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		85 308	
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		85 308	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 183 209	33 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 209	33 544
Sum omløpsmidler		4 268 517	33 544
SUM EIENDELER		224 701 607	33 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	2 100 000	30 000
Overkurs	3	78 290 156	3 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		80 390 156	33 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		114
Sum opptjent egenkapital			114
Sum egenkapital		80 390 156	33 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	143 087 500	
Sum annen langsiktig gjeld		143 087 500	
Sum langsiktig gjeld		143 087 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 671	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 189 279	
Sum kortsiktig gjeld		1 223 950	
Sum gjeld		144 311 450	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 701 607	33 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 254798

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 092
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LANGHUS INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs 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: 14.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 23.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 641 092
LANGHUS INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		563 052	
Sum kostnader		563 052	
Driftsresultat		-563 052	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 011 750	
Annen renteinntekt			45
Sum finansinntekter		2 011 750	45
Annen rentekostnad	1	1 893 694	
Annen finanskostnad	1	1 910 848	
Sum finanskostnader		3 804 541	
Netto finans		-1 792 791	45
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 355 844	45
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-519 486	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 836 358	45
Årsresultat		-1 836 358	45
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 836 358	45
Totalresultat		-1 836 358	45
Overføringer og disponeringer			
Overfør fra overkurs		-1 836 244	
Avsatt til annen egenkapital			45
Overført fra annen egenkapital		-114	
Sum overføringer og disponeringer		-1 836 358	45



Organisasjonsnr: 923 641 092
LANGHUS INVEST AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	1 094 683	
Sum immaterielle eiendeler		1 094 683	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	75 988 949	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	143 349 458	
Sum finansielle anleggsmidler		219 338 407	

Sum anleggsmidler		220 433 090	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		85 308	
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		85 308	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 183 209	33 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 183 209	33 544
Sum omløpsmidler		4 268 517	33 544

SUM EIENDELER		224 701 607	33 544
----------------------	--	--------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3	2 100 000	30 000
Overkurs	3	78 290 156	3 430
Sum innskutt egenkapital		80 390 156	33 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3		114
Sum opptjent egenkapital			114



Sum egenkapital		80 390 156	33 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	1	143 087 500	
Sum annen langsiktig gjeld		143 087 500	
Sum langsiktig gjeld		143 087 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 671	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		1 189 279	
Sum kortsiktig gjeld		1 223 950	
Sum gjeld		144 311 450	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		224 701 607	33 544



Organisasjonsnr: 923 641 092
LANGHUS INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Langhus Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langhus Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 836 358. Årsregnskapet 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 internkontroll 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.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Langhus Invest AS



Oslo, 8. april 2022
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021 Langhus Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 641 092



Resultatregnskap

Langhus Invest AS

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		563 052	0
Sum driftskostnader		563 052	0
Driftsresultat			
		-563 052	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 011 750	0
Annen renteinntekt		0	45
Annen rentekostnad	1	1 893 694	0
Annen finanskostnad	1	1 910 848	0
Resultat av finansposter		-1 792 791	45
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 355 844	45
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-519 486	0
Ordinært resultat		-1 836 358	45
Årsresultat			
		-1 836 358	45
Overføringer			
Overfør fra overkurs		1 836 244	0
Avsatt til annen egenkapital		0	45
Overført fra annen egenkapital		114	0
Sum overføringer		-1 836 358	45



Balanse

Langhus Invest AS

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 094 683	0
Sum immaterielle eiendeler		1 094 683	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	75 988 949	0
Langsiktig konsernfordringer	5	143 349 458	0
Sum finansielle anleggsmidler		219 338 407	0
Sum anleggsmidler		220 433 090	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		85 308	0
Sum fordringer		85 308	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 183 209	33 544
Sum omløpsmidler		4 268 517	33 544
Sum eiendeler		224 701 607	33 544



Balanse

Langhus Invest AS

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	2 100 000	30 000
Overkurs	3	78 290 156	3 430
Sum innskutt egenkapital		80 390 156	33 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	114
Sum opptjent egenkapital		0	114
Sum egenkapital		80 390 156	33 544
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	143 087 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		143 087 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 671	0
Annen kortsiktig gjeld		1 189 279	0
Sum kortsiktig gjeld		1 223 950	0
Sum gjeld		144 311 450	0
Sum egenkapital og gjeld		224 701 607	33 544

14.03.2022

Styret i Langhus Invest AS

Tomas Jølle Tenden
Styreleder

Terje Grytnes Hagen
Styremedlem

Birgitte Hegna
Styremedlem

Morten Markus
Styremedlem



Langhus Invest 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 fremføring 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 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Banklån	72 087 500	0
Banklån	71 000 000	
Sum fordringer	143 087 500	0

Selskapet trakk den 24.06.2021 opp et banklån på NOK 73 000 000. Lånet har en løpetid på 5 år med en fast rente på 2,55 % + en flytende rente tilsvarende NIBOR 3mnd.

Selskapet trakk i tillegg opp et nytt banklån den 23.09.2021 på NOK 71 000 000. Lånet har en løpetid på 5 år med en fast rente på 2,55 % + en flytende rente tilsvarende NIBOR 3mnd.

Eiendommene og aksjene i lånetager og datterselskap er stilt som sikkerhet for begge banklånene.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Endring i utsatt skattefordel resultatført	-519 486	0
Skattekostnad ordinært resultat	-519 486	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 355 844	45
Permanente forskjeller	-3 620 000	0
Mottatt konsernbidrag	1 005 467	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-45
Skattepliktig inntekt	-4 970 377	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-221 203	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	221 203	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 975 833	-5 456	4 970 377
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	5 456	5 456
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 975 833	0	4 975 833
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 094 683	0	1 094 683



Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	30 000	3 430	114	33 544
Gjeldskonvertering	275 000	10 862 500		11 137 500
Kapitalforhøyelse	1 795 000	72 084 070		73 879 070
Emisjonskostnader		-2 823 600		-2 823 600
Årets resultat		-1 836 244	-114	-1 836 358
Sum egenkapital 31.12.2021	2 100 000	78 290 156	0	80 390 156

Note 4 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Langhus Eiendomsinvest AS	100 %	0	30 000	20 294 410
Berghagan 1 AS	100 %	-337 079	2 310 970	55 694 539

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

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer		
Langhus Eiendomsinvest AS	67 989 902	0
Berghagan 1 AS	53 715 405	0
Håndverksveien AS	21 644 151	0
Sum fordringer	143 349 458	0

Pr. 31.12.2021 inngår selskapet i et konsern med Langhus Eiendomsinvest AS, Berghagan 1 AS og Håndverksveien AS.

Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån eksterne lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 3,65 %.

Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 6 - Lønn og honorarer

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