



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	991 788 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	MIRAMARE CAPITAL AS
Forretningsadresse:	Svennes Gård 2836 BIRI

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Birger Sand Bakke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.09.2024

### 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, 25.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 201 143	1 191 134
Annen driftsinntekt		3 167 573	8 158 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 368 716</b>	<b>9 349 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		24 804	43 245
Lønnskostnad	3	1 400 043	2 124 053
Avskrivning på driftsmidler	4	792 942	671 297
Annen driftskostnad	3	11 890 817	3 113 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 108 606</b>	<b>5 952 581</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 739 890</b>	<b>3 396 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 406 257	58 020 834
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	300 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 011 312	809 399
Annen renteinntekt		2 743 121	942 092
Annen finansinntekt		12 657 242	35 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 817 932</b>	<b>60 107 916</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 878 709	373 619
Annen rentekostnad		13 058 360	7 797 941
Annen finanskostnad		104 165	40 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 041 234</b>	<b>8 212 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 776 698</b>	<b>51 895 639</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 036 808</b>	<b>55 292 372</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 515 468	240 133
<b>Årsresultat</b>		<b>6 552 276</b>	<b>55 052 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		6 552 276	55 052 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 552 276</b>	<b>55 052 240</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 348 566	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 348 566</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	44 669 625	45 024 470
Personbil	4	1 230 359	478 033
Skip og flytende installasjoner	4	6 900 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 799 984</b>	<b>45 502 503</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	206 559 750	210 642 472
Lån til foretak i samme konsern	8	124 120 236	117 656 087
Investeringer i tilknyttet selskap	7	678 137	1 993 137
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	46 483 274	37 602 380
Investeringer i aksjer og andeler		1 740 000	1 657 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>379 581 397</b>	<b>369 551 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>433 729 947</b>	<b>415 053 579</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	59 647	178 138
Andre kortsiktige fordringer		34 766 935	20 139 913
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 826 582</b>	<b>20 318 051</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	23 936 475	41 258 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 936 475</b>	<b>41 258 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 763 057</b>	<b>61 576 619</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 493 004</b>	<b>476 630 198</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	177 429 114	170 876 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>177 429 114</b>	<b>170 876 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>177 529 114</b>	<b>170 976 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	166 902
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>166 902</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	253 066 382	246 717 288
Øvrig langsiktig gjeld		55 026 928	46 751 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>308 093 310</b>	<b>293 468 963</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>308 093 310</b>	<b>293 635 865</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		817 263	923 790
Skyldige offentlige avgifter		99 823	92 704
Annen kortsiktig gjeld		5 953 494	11 001 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 870 580</b>	<b>12 017 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>314 963 890</b>	<b>305 653 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 493 004</b>	<b>476 630 197</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3, 16	36 416 000	49 781 000
Andre inntekter	16	32 934 000	40 225 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>69 350 000</b>	<b>90 006 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		22 519 000	23 110 000
Lønnskostnad	17	1 477 000	2 280 000
Avskrivninger	20	1 876 000	1 819 000
Andre driftskostnader	4	21 561 000	14 992 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 433 000</b>	<b>42 201 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 917 000</b>	<b>47 805 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i TS	18	14 449 000	11 141 000
Verdiendring investeringseiendom	5	53 011 000	61 755 000
Finansieringsinntekter	6	1 660 000	1 510 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 120 000</b>	<b>74 406 000</b>
Finansieringskostnader	6	43 911 000	18 987 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 911 000</b>	<b>18 987 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 209 000</b>	<b>55 419 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 126 000</b>	<b>103 224 000</b>
Skattekostnad	15	14 284 000	-1 147 000
<b>Årsresultat</b>		<b>32 842 000</b>	<b>104 371 000</b>
Kjøp og salg av IKE		-17 445 000	-24 192 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-17 445 000	-24 192 000
<b>Totalresultat</b>		<b>15 397 000</b>	<b>80 179 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjonærer i morselskapet		16 084 000	80 178 000
Ikke kontrollerende eierinteresser		-687 000	706 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 397 000</b>	<b>80 884 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	16	0	0
Goodwill	21	14 254 000	14 640 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>14 254 000</b>	<b>14 640 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	682 496 000	670 497 000
Investerings eiendom holdt for salg	19	0	0
Annen Eiendom	20	74 461 000	62 431 000
Driftsløsøre og inventar	20	4 571 000	9 845 000
Investering i biler	20	19 137 000	19 438 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>780 665 000</b>	<b>762 211 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	111 918 000	97 490 000
Andre investeringer		1 751 000	3 168 000
Andre langsiktige fordringer	7	51 535 000	37 602 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>165 204 000</b>	<b>138 260 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>960 123 000</b>	<b>915 111 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av eiendom under utvikling		15 709 000	32 817 000
<b>Sum varer</b>		<b>15 709 000</b>	<b>32 817 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 652 000	3 198 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	30 259 000	5 624 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 911 000</b>	<b>8 822 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	9	24 581 000	46 229 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 581 000</b>	<b>46 229 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		72 201 000	87 868 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 324 000</b>	<b>1 002 979 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealiserte gevinster		321 734 000	140 891 000
Annen egenkapital		65 527 000	230 286 000
Minoritetsinteresser		6 917 000	9 520 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>394 178 000</b>	<b>380 697 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>394 278 000</b>	<b>380 797 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	67 295 000	62 135 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>67 295 000</b>	<b>62 135 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	534 514 000	416 870 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	13 243 000	11 669 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>547 757 000</b>	<b>428 539 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>615 052 000</b>	<b>490 674 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig del av bankgjeld	11	318 000	81 081 000
Leverandørgjeld		4 855 000	12 598 000
Betalbar skatt	15	193 000	1 319 000
Skyldige offentlige avgifter		2 011 000	1 545 000
Annen kortsiktig gjeld		15 616 000	34 966 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		22 993 000	131 509 000
Sum gjeld		638 045 000	622 183 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 323 000</b>	<b>1 002 980 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 746584

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 788 441  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HAVSJÅ INVEST AS  
Forretningsadresse: Svenes Gård  
2836 BIRI

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Birger Sand Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.09.2024

#### 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, 17.09.2024



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	1 201 143	1 191 134
Annen driftsinntekt		3 167 573	8 158 180
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 368 716</b>	<b>9 349 314</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		24 804	43 245
Lønnskostnad	3	1 400 043	2 124 053
Avskrivning på driftsmidler	4	792 942	671 297
Annen driftskostnad	3	11 890 817	3 113 986
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 108 606</b>	<b>5 952 581</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 739 890</b>	<b>3 396 733</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 406 257	58 020 834
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	300 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 011 312	809 399
Annen renteinntekt		2 743 121	942 092
Annen finansinntekt		12 657 242	35 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 817 932</b>	<b>60 107 916</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 878 709	373 619
Annen rentekostnad		13 058 360	7 797 941
Annen finanskostnad		104 165	40 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 041 234</b>	<b>8 212 277</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 776 698</b>	<b>51 895 639</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 036 808</b>	<b>55 292 372</b>
Skattekostnad på resultat	5	-1 515 468	240 133
<b>Årsresultat</b>		<b>6 552 276</b>	<b>55 052 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 552 276	55 052 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 552 276</b>	<b>55 052 240</b>



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 348 566	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 348 566</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	4	44 669 625	45 024 470
Personbil	4	1 230 359	478 033
Skip og flytende installasjoner	4	6 900 000	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>52 799 984</b>	<b>45 502 503</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	206 559 750	210 642 472
Lån til foretak i samme konsern	8	124 120 236	117 656 087
Investeringer i tilknyttet selskap	7	678 137	1 993 137
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	46 483 274	37 602 380
Investeringer i aksjer og andeler		1 740 000	1 657 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>379 581 397</b>	<b>369 551 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>433 729 947</b>	<b>415 053 579</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	59 647	178 138
Andre kortsiktige fordringer		34 766 935	20 139 913
<b>Sum fordringer</b>		<b>34 826 582</b>	<b>20 318 051</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	23 936 475	41 258 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 936 475</b>	<b>41 258 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>58 763 057</b>	<b>61 576 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>492 493 004</b>	<b>476 630 198</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	177 429 114	170 876 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>177 429 114</b>	<b>170 876 838</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>177 529 114</b>	<b>170 976 838</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	0	166 902
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>166 902</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	253 066 382	246 717 288
Øvrig langsiktig gjeld		55 026 928	46 751 675
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>308 093 310</b>	<b>293 468 963</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>308 093 310</b>	<b>293 635 865</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		817 263	923 790
Skyldige offentlige avgifter		99 823	92 704
Annen kortsiktig gjeld		5 953 494	11 001 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 870 580</b>	<b>12 017 494</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>314 963 890</b>	<b>305 653 359</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>492 493 004</b>	<b>476 630 197</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	3, 16	36 416 000	49 781 000
Andre inntekter	16	32 934 000	40 225 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>69 350 000</b>	<b>90 006 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		22 519 000	23 110 000
Lønnskostnad	17	1 477 000	2 280 000
Avskrivninger	20	1 876 000	1 819 000
Andre driftskostnader	4	21 561 000	14 992 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 433 000</b>	<b>42 201 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 917 000</b>	<b>47 805 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i TS	18	14 449 000	11 141 000
Verdiendring investeringseiendom	5	53 011 000	61 755 000
Finansieringsinntekter	6	1 660 000	1 510 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 120 000</b>	<b>74 406 000</b>
Finansieringskostnader	6	43 911 000	18 987 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 911 000</b>	<b>18 987 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 209 000</b>	<b>55 419 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 126 000</b>	<b>103 224 000</b>
Skattekostnad	15	14 284 000	-1 147 000
<b>Årsresultat</b>		<b>32 842 000</b>	<b>104 371 000</b>
Kjøp og salg av IKE		-17 445 000	-24 192 000
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-17 445 000	-24 192 000
<b>Totalresultat</b>		<b>15 397 000</b>	<b>80 179 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Aksjonærer i morselskapet		16 084 000	80 178 000
Ikke kontrollerte eierinteresser		-687 000	706 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 397 000</b>	<b>80 884 000</b>



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	16	0	0
Goodwill	21	14 254 000	14 640 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>14 254 000</b>	<b>14 640 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	5	682 496 000	670 497 000
Investeringseiendom holdt for salg	19	0	0
Annen Eiendom	20	74 461 000	62 431 000
Driftsløsøre og inventar	20	4 571 000	9 845 000
Investering i biler	20	19 137 000	19 438 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>780 665 000</b>	<b>762 211 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	18	111 918 000	97 490 000
Andre investeringer		1 751 000	3 168 000
Andre langsiktige fordringer	7	51 535 000	37 602 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>165 204 000</b>	<b>138 260 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>960 123 000</b>	<b>915 111 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av eiendom under utvikling		15 709 000	32 817 000
<b>Sum varer</b>		<b>15 709 000</b>	<b>32 817 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	1 652 000	3 198 000
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	30 259 000	5 624 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>31 911 000</b>	<b>8 822 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Betalingsmidler	9	24 581 000	46 229 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>24 581 000</b>	<b>46 229 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 201 000</b>	<b>87 868 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 324 000</b>	<b>1 002 979 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for urealiserte gevinster		321 734 000	140 891 000
Annen egenkapital		65 527 000	230 286 000
Minoritetsinteresser		6 917 000	9 520 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>394 178 000</b>	<b>380 697 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>394 278 000</b>	<b>380 797 000</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	15	67 295 000	62 135 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>67 295 000</b>	<b>62 135 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	534 514 000	416 870 000
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	13 243 000	11 669 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>547 757 000</b>	<b>428 539 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>615 052 000</b>	<b>490 674 000</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Kortsiktig del av bankgjeld	11	318 000	81 081 000
Leverandørgjeld		4 855 000	12 598 000
Betalbar skatt	15	193 000	1 319 000
Skyldige offentlige avgifter		2 011 000	1 545 000
Annen kortsiktig gjeld		15 616 000	34 966 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 993 000</b>	<b>131 509 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>638 045 000</b>	<b>622 183 000</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 323 000</b>	<b>1 002 980 000</b>
---------------------------------	--	----------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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: 991 788 441  
HAVSJÅ INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
17

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## Håvsjå Invest AS konsern RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK 1000</i>	<i>Note</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter	3, 16	36 416	49 781
Andre inntekter	16	32 934	40 225
Varekostnader		(22 519)	(23 110)
Lønnskostnader	17	(1 477)	(2 280)
Avskrivninger	20	(1 876)	(1 819)
Andre driftskostnader	4	(21 561)	(14 992)
<b>Driftsresultat før verdiendring inv.eiendom</b>		<b>21 917</b>	<b>47 804</b>
Verdiendring investeringseiendom	5	53 011	61 755
<b>Driftsresultat</b>		<b>74 928</b>	<b>109 559</b>
Resultat fra investering i TS	18	14 449	11 141
Finansieringsinntekter	6	1 660	1 510
Finansieringskostnader	6	(43 911)	(18 987)
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 126</b>	<b>103 223</b>
Skattekostnad	15	(14 284)	1 147
<b>Årsresultat</b>		<b>32 842</b>	<b>104 370</b>

## UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK 1000</i>	<i>Note</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 842</b>	<b>104 370</b>
<b>Poster som kan bli omklassifisert til resultatet:</b>			
Kjøp og salg av IKE		(17 445)	(24 192)
<b>Utvidet resultat for året</b>		<b>(17 445)</b>	<b>(24 192)</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>15 397</b>	<b>80 178</b>
<b>Total resultatet tilordnes</b>			
Aksjonærer i morselskapet		16 084	80 178
Ikke kontrollerende eierinteresser		(687)	706
<b>Årets total resultat</b>		<b>15 397</b>	<b>80 884</b>



## Håvsjå Invest AS konsern

### BALANSE

Beløp i NOK 1000	Note	31.12.2023	31.12.2022
Goodwill	21	14 254	14 640
Utsatt skattefordel	16	-	-
Investerings eiendom	5	682 496	670 497
Investerings eiendom holdt for salg	19	-	-
Annen Eiendom	20	74 461	62 431
Driftsløsøre og inventar	20	4 571	9 845
Investering i biler	20	19 137	19 438
Investering i tilknyttede selskaper	18	111 918	97 490
Andre investeringer		1 751	3 168
Andre langsiktige fordringer	7	51 535	37 602
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>960 122</b>	<b>915 113</b>
Lager av eiendom under utvikling		15 709	32 817
Kundefordringer	8	1 652	3 198
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige fordringer	8	30 259	5 624
Betalingsmidler	9	24 581	46 229
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 201</b>	<b>87 867</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 323</b>	<b>1 002 981</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Aksjekapital	10	100	100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
Fond for urealiserte gevinster		321 734	140 891
Annen egenkapital		65 527	230 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>387 261</b>	<b>371 177</b>
<b>Ikke kontrollerte eierinteresser</b>		<b>6 917</b>	<b>9 520</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>394 278</b>	<b>380 797</b>
Utsatt skatt	15	67 295	62 135
Øvrig langsiktig gjeld	12, 14	13 243	11 669
Bankgjeld	11	534 514	416 870
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>615 052</b>	<b>490 674</b>
Leverandørgjeld		4 855	12 598
Kortsiktig del av bankgjeld	11	318	81 081
Betalbar skatt	15	193	1 319
Skyldig offentlige avgifter		2 011	1 545
Annen kortsiktig gjeld		15 616	34 966
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 993</b>	<b>131 510</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>638 045</b>	<b>622 184</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 323</b>	<b>1 002 981</b>

Biri, den 11.09.2024

Birger Bakke  
Daglig leder/Styreleder



## Håvsjø Invest AS konsern EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK 000</i>	Aksjekapital	Fond for urealiserte gevinster	IKE	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2022</b>	<b>100</b>	<b>177 305</b>	<b>8 814</b>	<b>114 400</b>	<b>300 619</b>
Årsresultat		48 169	576	55 625	104 370
Transaksjoner IKE			130	(24 322)	(24 192)
Omklassifisering FUG ved salg FB		(84 583)		84 583	-
Andre endringer	-	-	-	-	-
Utbytte	-	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>100</b>	<b>140 891</b>	<b>9 520</b>	<b>230 286</b>	<b>380 797</b>
Årsresultat			(687)	33 529	32 842
Transaksjoner IKE			(1 916)	(17 445)	(19 361)
Omklassifisering FUG		180 843		(180 843)	-
Andre endringer					-
Utbytte					-
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100</b>	<b>321 734</b>	<b>6 917</b>	<b>65 527</b>	<b>394 278</b>



## Kontantstrømoppstilling

Havsjå Invest AS, Konsern

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	47 126	103 223
Periodens betalte skatt	-1 319	541
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler	12 028	0
Avskrivninger	1 876	1 819
FV justering Forretningsbygg	-53 011	-61 755
Finansieringskostnader	31 377	18 120
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	-14 449	-11 140
Endring i varelager	17 108	-31 967
Endring i kundefordringer	1 546	-1 119
Endring i vareleverandørgjeld	-7 743	2 092
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-44 360	26 750
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-9 821</b>	<b>46 564</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-25 639	-19 106
Innbetalinger ved salg av Forretningsbygg	22 328	110 500
Utbetaling ved kjøp av Forretningbygg/påkostninger	-11 291	-114 011
Innbetalinger på andre lånefordringer (korts./langs)	0	1 677
Innbetalinger ved salg av aksjer og obligasjoner mv	1 417	6 525
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	0	-1 490
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-13 185</b>	<b>-15 905</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger annen lagsiktig gjeld	1 574	1 352
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	36 881	23 071
Betalte renter	-31 377	-18 120
Kjøp av ikke kontrollerte eierintresser	-5 721	-24 192
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>1 358</b>	<b>-17 889</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-21 648</b>	<b>12 770</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	46 229	33 459
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>24 581</b>	<b>46 229</b>
 Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	24 581	46 229



## Håvsjå Invest AS konsern

### NOTER

#### 1 Generelt

Håvsjå Invest AS er et eiendomskonsern med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendom i Arendal og området rundt Mjøsa. Selskapets forretningskontor er i Biri kommune. Konsernet har 2 ansatte.

#### 2 Regnskapspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 10. desember 2019. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor.

#### Konsolidering

##### a) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inkludert strukturerte enheter) som konsernet har kontroll over. Kontroll over en enhet oppstår når konsernet er utsatt for variabilitet i avkastningen fra enheten og har evnen til å påvirke denne avkastningen gjennom sin makt over enheten. Datterselskap konsolideres fra dagen kontroll oppstår, og dekonsolideres når kontroll opphører.

Ved oppkjøp av virksomhet anvendes oppkjøpsmetoden. Vederlaget som er ytt måles til virkelig verdi av overførte eiendeler, pådratte forpliktelser og utstedte egenkapitalinstrumenter. Inkludert i vederlaget er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følger av avtale om betinget vederlag. Identifiserbare eiendeler, gjeld og betingede forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Ikke-kontrollerende eierinteresser i det oppkjøpte foretaket måles fra gang til gang enten til virkelig verdi, eller til sin andel av det overtatte foretakets nettoeiendeler.

Utgifter knyttet til oppkjøp kostnadsføres når de påløper.

Når oppkjøpet skjer i flere trinn skal eierandel fra tidligere kjøp verdsettes på nytt til virkelig verdi på kontrolltidspunktet med resultatføring av verdiendringen.

Betinget vederlag måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av det betingede vederlaget skal i henhold til IFRS 9 resultatføres eller føres som en endring i det utvidete resultatregnskapet dersom det betingede vederlaget klassifiseres som en eiendel eller gjeld. Det foretas ikke ny vurdering av betingede vederlag klassifisert som egenkapital, og etterfølgende oppgjør føres mot egenkapitalen.

Konserninterne transaksjoner, mellomværender og urealisert gevinst mellom konsernselskaper elimineres. Urealisert tap elimineres også. Rapporterte tall fra datterselskapene omarbeides om nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

##### b) Endring i eierinteresser i datterselskaper uten tap av kontroll

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper som ikke medfører tap av kontroll behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved ytterligere kjøp føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført verdi av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

##### c) Avhending av datterselskaper

Ved tap av kontroll måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring, enten som investering i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet eller finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat omklassifiseres til resultatet.

##### d) Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmerettene. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Investeringen regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost, og konsernets andel av resultatet i etterfølgende perioder inntektsføres eller kostnadsføres. Balanseført beløp inkluderer eventuell implisitt goodwill identifisert på kjøpstidspunktet.



Ved reduksjon av eierandel i tilknyttet selskap hvor konsernet opprettholder betydelig innflytelse, omklassifiseres kun en forholdsmessig andel av beløp som tidligere er ført i utvidet resultat til resultatet.

Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper resultatføres og tillegges balanseført verdi av investeringen. Konsernets andel av utvidet resultat i det tilknyttede selskapet føres i utvidet resultat i konsernet og tillegges også balanseført beløp for investeringene. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført beløp av investeringen blir negativt (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har pådratt seg forpliktelser eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

Konsernet avgjør ved slutten av hver regnskapsperiode hvorvidt det foreligger nedskrivningsbehov på investeringen i det tilknyttede selskapet. I så fall beregnes nedskrivningsbeløpet som forskjellen mellom gjenvinnbart beløp av investeringen og dens bokførte verdi, og resultatfører differansen i på egen linje sammen med regnskapslinjen "Andel resultat i tilknyttede selskaper".

Dersom det oppstår gevinst på salg fra konsernet til dets tilknyttede selskaper regnskapsføres kun den forholdsmessige andelen som knytter seg til aksjonærer utenfor konsernet. Gevinster som oppstår ved kjøp fra tilknyttede selskaper elimineres i sin helhet. Urealiserte tap elimineres med mindre det foreligger et nedskrivningsbehov på eiendelen som var gjenstand for transaksjonen. Der det har vært nødvendig er regnskapene i de tilknyttede selskapene omarbeidet for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Gevinster og tap ved utvinning av eierandeler i tilknyttede selskaper er resultatført.

## 2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

### Investeringseiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investeringseiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investeringseiendom inngår.

Investeringseiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle låneutgifter. Låneutgifter balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balanseføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investeringseiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidige kontantstrømmer.

Verdsattelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomstypen som verdivurderes.

For investeringseiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntektpotensiale balanseføres. Vanlig

### Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opplyst leie eller forskudsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opplyst.

Gevinst ved salg av eiendom er nettoført under andre driftsinntekter.

### Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer, andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

### Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

### Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.

### Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

### Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.



#### Anleggsmidler holdt for salg

Anleggsmidler blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

#### Lånekostnader

Lånekostnader fra generell og spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, konstruksjon eller produksjon av kvalifiserende eiendeler, som er eiendeler som det vil ta en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk eller salg, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen, frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for tiltenkt bruk eller salg.

Eventuelle kapitalinntekter fra midlertidig plasseringer av lånebeløp som ennå ikke er benyttet til anskaffelse av en kvalifiserende eiendel skal trekkes fra rentekostnader som aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen.

#### Driftsmidler

Annen eiendom består hovedsakelig av boliger og andre eiendommer. Varige driftsmidler regnskapsføres til historisk anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Tomter avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost, eller oppskrevet verdi, avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid, som er:

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, revurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig.

#### Lager av eiendom under utvikling

Eiendom under utvikling vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Eiendom under utvikling består anskaffelseskost av utgifter til prosjektering, materialforbruk, direkte lønnskostnader, andre direkte. Lånekostnader medregnes. Netto realisasjonsverdi er estimert salgpris fratrukket kostnader for ferdigstilling og

### 3 Leieinntekter

	2023	2022
Fakturert leie for perioden	36 416	49 781
<b>Sum</b>	<b>36 416</b>	<b>49 781</b>

Fremtidig minimumsleie er som følger:

	2023	2022
Førstkommende år	43 803	49 781
Årene 2-5	161 667	132 245
Etter 5 år	130 341	177 537
<b>Total fremtidig minimumsleie</b>	<b>335 811</b>	<b>359 563</b>

Enkelte leietakere har en opsjon på å forlenge leieforholdet i opptil 5 år ved leieforholdets opphør. Ved utøvelse skal leien justeres til markedsmessig nivå.

### 4 Andre driftskostnader

#### Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

	2023	2022
Revisjon	587	487
Skatterådgivning	217	88
Andre tjenester	14	38
<b>Sum</b>	<b>818</b>	<b>614</b>



## 5 Investeringseiendom

	2023	2022
Balanseført beløp 1. januar	670 497	605 231
Overført til holdt for salg	-	-
Solgt i løpet av året	(52 304)	(110 500)
Påkostninger / kjøp av eiendom	11 291	114 011
Verdiendring som er resultatført	53 011	61 755
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>682 496</b>	<b>670 497</b>
Periodisering av leieinntekter (klassifisert som fordring)	0	0
<b>Virkelig verdi iht. IFRS 13</b>	<b>682 496</b>	<b>670 497</b>

### Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

	2023	2022
Diskonteringsrente/exit yield (realrente)	5,5-8%	5,8-8%
Markedsleie (pr m2)	950-2500	950-2500
Ledige lokaler	0 %	0 %

### Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger, samtlige eiendommer er taksert av autorisert eiendomsmeidler. Disse takstene er lagt til grunn for virkelig verdi i regnskapet.

## 6 Finansieringskostnader

	2023	2022
Rentekostnad på lån	(31 377)	(18 120)
Annen finansinntekt	14 823	955
Annen finanskostnad	(12 847)	(867)
Renteinntekter overskuddslikviditet	1 600	555
<b>Finansieringskostnader (netto)</b>	<b>(27 802)</b>	<b>(17 477)</b>

## 7 Andre langsiktige eiendeler

	2023	2022
Fordring på Svennes Gård	15 687	13 635
SCI Miramare Cannes	30 796	23 967
Andre fordringer	5 051	-
<b>Totalt andre langsiktige eiendeler</b>	<b>51 535</b>	<b>37 602</b>

## 8 Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	1 652	3 198
Lån til eier	18 487	-
Andre fordringer	11 772	5 624
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>31 911</b>	<b>8 822</b>

## 9 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	24 581	46 229
<b>Sum betalingsmidler</b>	<b>24 581</b>	<b>46 229</b>

Av betalingsmidler utgjør NOK 3 skattetrekkmidler.



## 10 Egenkapital

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer á kr. 1 000. Aksjene eies 100 % av Birger Sand Bakke.

## 11 Lån

	Rente	Løpetid	2023	2022
Rentebærende gjeld	NIBOR	5-25 år	534 514	416 870
<b>Totalt</b>			<b>534 514</b>	<b>416 870</b>
Klassifisert som kortsiktig			318	81 081
<b>Klassifisert som langsiktig</b>			<b>534 832</b>	<b>497 951</b>

Konsernet har ikke fastrentelån, og samtlige lån har en NIBOR rente pluss en margin.

### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Investerings eiendom	682 496	670 497
Annen eiendom	74 461	62 431
Investeringer i biler	19 137	19 438
Kundefordringer	0	1 687
<b>Sum</b>	<b>776 093</b>	<b>754 054</b>

## 12 Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til AEB konsernet (TS)	6 291	6 176
Annen Langsiktig gjeld	6 952	5 495
<b>Sum</b>	<b>13 243</b>	<b>11 669</b>

## 13 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

### Markedsrisiko

Et hvert eiendomselskap vil være eksponert for endringer i leiemarkedet. Konsernet har forsøkt å redusere denne risiko ved å inngå langsiktige leieavtaler, som justeres i henhold til konsumprisindeksen.

### Valutarisiko:

Konsernet er ikke eksponert for valuta risiko.

### Rentebærende gjeld:

Konsernets rentebærende gjeld har flytende rente. Dette medfører at endring i virkelig verdi av gjelden i hovedsak bare påvirkes av konsernets egen kredittverdighet. Konsernet anvender ikke rentebytteavtaler for å sikre rentebærende gjeld.

Dersom rentenivået hadde økt på balansedagen ville dette gitt følgende utslag i regnskapet:

	Endring rente	2023	2022
Endring i resultatregnskapet, etter skatt	1 %	5 348	4 980
Endring i utvidet resultat, etter skatt	1 %	0	0
<b>Sum endring i egenkapitalen</b>		<b>5 348</b>	<b>4 980</b>

### Kredittisiko

Kredittrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter. Kredittrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerne betaler leie på forskudd. Det søkes utleid til leietakere med høy kredittvurdering.

### Likviditetsrisiko

Konsernet har en begrenset likviditetsrisiko. Konsernets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 1,89. Konsernet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 2 årene.

### Virkelig verdi

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer, leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.



## 14 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2023	2022
AEB eiendominvest AS - konsern	Gjeld til TS	6 291	6 157

Aksjonærene i AEB Eiendominvest AS har en aksjonæravtale hvor lån fra AEB Eiendominvest AS skal gjøres opp mot et utbytte så snart styret i selskapet samles til generalforsamling

## 15 Skatt

### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2023	2022
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	339 959	295 464
Netto midlertidige forskjeller	339 959	295 464
Underskudd til fremføring	-39 730	-13 032
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>300 230</b>	<b>282 432</b>
Utsatt skatt	66 051	62 135
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-1 244	0
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>67 295</b>	<b>62 135</b>

I forbindelse med kjøp av datterselskaper er Utsatt skatt på nok 8 932 knyttet til merverdier på bygninger ført mot mer / Mindre verdi analysen ved kjøp av bygg.

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	47 126	103 223
Permanente forskjeller	-18 358	-57 976
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	28 768	45 247
Endring i midlertidige forskjeller	-44 495	10 188
<b>Gr. lag for bet. bar skatt i res. regnskapet</b>	<b>-15 727</b>	<b>55 435</b>
Endring i forskjeller som ikke inngår i grunnlag for utsatt	0	0
Endring i underskudd til fremføring	0	0
Konsernforskjeller/skattefrie inntekter	16 604	-49 439
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>877</b>	<b>5 996</b>

<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	2023	2022
Betalbar skatt	193	1 319
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	193	1 319
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats	14 091	-2 466
<b>Skattekostnad</b>	<b>14 284</b>	<b>-1 147</b>

<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	47 126	103 223
Beregnet skatt	10 368	22 709
Skattekostnad i resultatregnskapet	14 284	-1 147
Differanse	3 916	-23 856

Differansen består av følgende:		
Skatt av permanente forskjeller	-4 039	-12 755
Konsernforskjeller	3 653	-10 877
Andre forskjeller	4 302	-225
Sum forklart differanse	3 916	-23 856

<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt i skattekostnaden	193	1 319
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>193</b>	<b>1 319</b>



## 16 Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	36 416	49 781
Andre driftsinntekter	32 934	40 225
<b>Sum</b>	<b>69 350</b>	<b>90 005</b>

  

Geografisk fordeling	2023	2022
Norge	69 350	90 005
Europa	0	0
<b>Sum</b>	<b>69 350</b>	<b>90 005</b>

Andre driftsinntekter består i sin helhet av gevinst ved salg av eiendommer, biler holdt som investering og salg av leiligheter.

## 17 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	1 223	1 940
Arbeidsgiveravgift	183	262
Pensjonskostnader	56	56
Andre ytelser	14	21
<b>Sum</b>	<b>1 477</b>	<b>2 280</b>

Sysselsatte årsverk 2 2

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	454
Annen godtgjørelse	10

## 18 Tilknyttet selskap

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

Selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
AEB Eiendomsinvest AS	Arendal	49 %

Beregning av årsresultatandel		AEB Eiendomsinvest AS
Andel årsresultat		14 449
Eliminering av nedstrømsalg		0
<b>Årets resultatandel</b>		<b>14 449</b>

## Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	97 490
Avgang oppkjøp til datterselskap	0
Kjøp av andel	0
Andre endringer	-21
Årets resultatandel	14 449
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>111 918</b>

Uavskrevet henførbart verdi 31.12.	
Forretningsbygg	0 201 739

## 19 Hendelser etter balansedagen

Selskapet har i 2024 solgt Storgaten 92 AS mot et vederlag på NOK 17 000 000, som tilsvarer eiendomsverdien.



## 20 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Investering i biler	Annen Eiendom	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.	19 437	62 460	16 068
Tilgang	52	25 588	
Avgang		-11 422	-5 275
Anskaffelseskost 31.12.	19 489	76 625	10 793
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-352	-2 164	-6 222
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>19 137</b>	<b>74 461</b>	<b>4 571</b>
Årets avskrivninger	222	603	666
Forventet økonomisk levetid Avskrivningsplan	Ikke avskrivbar	25 år Lineær	3-5 år Lineær

## 21 Goodwill

Varige driftsmidler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	15 025
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	15 025
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-770
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>14 254</b>
Årets avskrivninger	385
Forventet økonomisk levetid Avskrivningsplan	10 Lineær



 Securely signed with Brevio

Konsernregnskap Havsjå Invest AS 2023

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Bakke, Birger Sand	BANKID	2024-09-11 14:55

**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 2023

# Havsjø Invest AS

Org.nr.:991 788 441



<b>Resultatregnskap</b>			
Havsjå Invest AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt	2	1 201 143	1 191 134
Annen driftsinntekt		3 167 573	8 158 180
Sum driftsinntekter		<u>4 368 717</u>	<u>9 349 314</u>
Varekostnad		24 804	43 245
Lønnskostnad	3	1 400 043	2 124 053
Avskrivning på driftsmidler	4	792 942	671 297
Annen driftskostnad	3	11 890 817	3 113 986
Sum driftskostnader		<u>14 108 607</u>	<u>5 952 580</u>
Driftsresultat		<u>-9 739 890</u>	<u>3 396 733</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		10 406 257	58 020 834
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	300 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 011 312	809 399
Renteinntekt		2 743 121	942 092
Annen finansinntekt		12 657 242	35 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 878 709	373 619
Rentekostnad		13 058 360	7 797 941
Annen finanskostnad		104 165	40 717
Resultat av finansposter		<u>14 776 698</u>	<u>51 895 639</u>
Resultat før skattekostnad		5 036 808	55 292 373
Skattekostnad på resultat	5	-1 515 468	240 133
Resultat		<u>6 552 276</u>	<u>55 052 240</u>
Årsresultat	6	<u>6 552 276</u>	<u>55 052 240</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		6 552 276	55 052 240
Sum overføringer		<u>6 552 276</u>	<u>55 052 240</u>



<b>Balanse</b>			
Havsjå Invest AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utsatt skattefordel	5	1 348 566	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 348 566</u>	<u>0</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	44 669 625	45 024 470
Skip og flytende installasjoner	4	6 900 000	0
Personbil	4	1 230 359	478 033
Sum varige driftsmidler		<u>52 799 984</u>	<u>45 502 503</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	206 559 750	210 642 472
Lån til foretak i samme konsern	8	124 120 236	117 656 087
Investeringer i tilknyttet selskap	7	678 137	1 993 137
Lån til tilknyttet selskap	8	46 483 274	37 602 380
Investeringer i aksjer og andeler		1 740 000	1 657 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>379 581 397</u>	<u>369 551 076</u>
Sum anleggsmidler		<u>433 729 947</u>	<u>415 053 579</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	59 647	178 138
Andre kortsiktige fordringer		34 766 935	20 139 913
Sum fordringer		<u>34 826 582</u>	<u>20 318 051</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	23 936 475	41 258 568
Sum omløpsmidler		<u>58 763 057</u>	<u>61 576 619</u>
Sum eiendeler		<u>492 493 004</u>	<u>476 630 198</u>
Havsjå Invest AS			Side 3



<b>Balanse</b>			
Havsja Invest AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 10	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	177 429 114	170 876 838
Sum opptjent egenkapital		<u>177 429 114</u>	<u>170 876 838</u>
Sum egenkapital		<u>177 529 114</u>	<u>170 976 838</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	166 902
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>166 902</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	253 066 382	246 717 288
Øvrig langsiktig gjeld		55 026 928	46 751 675
Sum annen langsiktig gjeld		<u>308 093 311</u>	<u>293 635 865</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		817 263	923 790
Skyldig offentlige avgifter		99 823	92 704
Annen kortsiktig gjeld		5 953 494	11 001 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 870 579</u>	<u>12 017 494</u>
Sum gjeld		<u>314 963 890</u>	<u>305 653 360</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>492 493 004</u>	<u>476 630 198</u>
Biri, 11.09.2024 Styret i Havsja Invest AS			
<hr/> Birger Sand Bakke styreleder/daglig leder			
Havsja Invest AS		Side 4	



## Havsjå Invest AS

991 788 441

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### 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.

### Note 2 Driftsinntekter

	2023	2022
Salgsinntekter	1 201 143	1 191 134
Leieinntekter	3 167 064	2 972 680
Andre driftsinntekter	509	5 185 500
<b>Sum</b>	<b>4 368 717</b>	<b>9 349 314</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	4 368 717	9 349 314
<b>Sum</b>	<b>4 368 717</b>	<b>9 349 314</b>



## Havsja Invest AS

991 788 441

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	1 157 693	1 784 175
Arbeidsgiveravgift	172 221	262 352
Pensjonskostnader	56 282	56 041
Andre ytelser	13 848	21 485
<b>Sum</b>	<b>1 400 043</b>	<b>2 124 053</b>

Sysselsatte årsverk 1 1

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre	Skip, o.l	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 013 273	33 976 099	2 352 040	0	48 341 412
Tilgang	0	462 990	727 407	6 900 000	8 090 397
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	<b>12 013 273</b>	<b>34 439 089</b>	<b>3 079 447</b>	<b>6 900 000</b>	<b>56 431 809</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	1 318 690	2 313 135	0	3 631 825
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>12 013 273</b>	<b>33 120 399</b>	<b>766 312</b>	<b>6 900 000</b>	<b>52 799 984</b>
Årets avskrivninger	0	520 146	272 784	0	792 942
Forventet økonomisk levetid	Ingen	50 år	3-5 år		
Avskrivningsplan	avskrivning	Lineær	Lineær		

Note 5 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 144 919	2 022 118	-1 122 801
<b>Sum</b>	<b>3 144 919</b>	<b>2 022 118</b>	<b>-1 122 801</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 274 765	-1 263 473	8 011 292
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-6 129 846</b>	<b>758 646</b>	<b>6 888 491</b>

Side 6



<b>Havsjå Invest AS</b>		<b>991 788 441</b>	
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-1 348 566</b>	<b>166 902</b>	<b>1 515 468</b>
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		5 036 808	55 292 373
Permanente forskjeller		-11 925 299	-54 200 858
Endring i midlertidige forskjeller		-1 122 801	-39 942
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-1 051 573
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-8 011 292</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-1 515 468	240 133
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-1 515 468</b>	<b>240 133</b>
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-2 289 377	-857 512
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		2 289 377	857 512
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2023	100 000	0	0	170 876 838	170 976 838
Årets resultat	0	0	0	6 552 276	6 552 276
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177 429 114</b>	<b>177 529 114</b>

## Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

	<b>Forretning s- kontor</b>	<b>Eier-/ stemme andel</b>	<b>Balanseført verdi</b>
<b>Datterselskap</b>			
BC Interiør & Design AS	Gjøvik	100 %	100 000
TAG Eiendom AS	Gjøvik	100 %	14 412 245
Ferrari AS	Gjøvik	100 %	30 000
Grønnegata Parkering AS	Gjøvik	100 %	591 668
Miramare Cannes AS	Gjøvik	100 %	777 177
Nobels Eiendom AS	Gjøvik	100 %	30 000
Storgaten 92 AS	Gjøvik	100 %	11 157 215
Hageveien 8 AS	Gjøvik	100 %	33 222 649

Side 7



## Havsjå Invest AS

991 788 441

Kystveien Eiendom Øst AS	Gjøvik	100 %	30 000
Ljabrubakken 1 AS	Gjøvik	100 %	14 991 066
Bendiksgården Eiendom AS	Arendal	51 %	15 300
Hafjell Næringsutvikling AS	Gjøvik	100 %	30 000
Stradale AS	Gjøvik	100 %	30 000
Hovtunsenteret AS	Gjøvik	100 %	35 087 631
Smestadmoen Næringsbygg AS	Oslo	92 %	39 888 481
Cullinan Eiendom AS	Arendal	51 %	15 300
Brokelandsheia Eiendomsinvest AS	Gjøvik	100 %	31 195
Ringebu Sentrum Eiendom AS	Gjøvik	100 %	25 458 170
Miramare Kapital AS	Gjøvik	100 %	5 000
Eydehav Handelseiendom AS	Gjøvik	51 %	15 300
Gimle Brug AS	Gjøvik	100 %	405 210
Gimle Brygger AS	Gjøvik	82 %	701 400
Arendal Handelseiendom AS	Gjøvik	65 %	7 800 000
Ringebu Sentrum AS	Gjøvik	100%	30 000
Tur & Båt AS	Asker	100%	5000
Eiendom Lillehammer AS	Gjøvik	100%	7 015 000
Lillehammer Næringsutvikling AS	Gjøvik	100%	30 000
His Bydelsenter AS	Gjøvik	100%	30 000
Gimle Brug Sameie	Gjøvik		14 629 741

### Balanseført verdi 31.12.2023

### Tilknyttet selskapet

AEB Eiendomsinvest AS	Arendal	49 %	678 137
-----------------------	---------	------	---------

### Balanseført verdi 31.12.2023

## Note 8 Fordringer og gjeld

<b>Kundefordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer til pålydende	59 647	178 138
Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>59 647</b>	<b>178 138</b>
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre langsiktige fordringer	170 603 510	155 258 468
<b>Sum</b>	<b>170 603 510</b>	<b>155 258 468</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	253 066 382	246 717 288
Øvrig langsiktig gjeld (konsernmellomværende)	55 026 928	46 751 675
<b>Sum</b>	<b>308 093 311</b>	<b>293 468 964</b>

Havsjå Invest AS har i 2023 kjøpt en båt fra Birger Sand Bakke (eier av Havsjå Invest AS). Kjøpesummen knyttet til kjøp av båt var på NOK 6 900 000. I tillegg har Havsjå Invest AS betalt Management fee

Side 8



## Havsjø Invest AS

991 788 441

til Miramare Campione Srl som er kontrollert av Birger Sand Bakke. Beløpet på Management fee er på NOK 8 024 075. Vederlag knyttet til både kjøp av båt og Management fee er motregnet mot fordring Havsjø Invest AS har mot Birger Sand Bakke.

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>253 066 382</b>	<b>246 717 288</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varige driftsmidler	1 367 987	635 664
Kundefordringer	59 647	178 138
<b>Sum</b>	<b>1 427 634</b>	<b>813 802</b>

Pant i fast eiendom i datterselskapet for lån i selskapet	Pantsatt	Beløp
Nordea	Eiendom	74 989 173
Sparebank 1	Eiendom	173 500 000

Aksjonær har stilt sikkerhet privat for lån i Sparebanken Sør på kr. 3 800 000

Selskapet har covenants krav på lån knyttet til soliditet og eierskifte.

## Note 9 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	3	3

## Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Birger Sand Bakke (styreleder og daglig leder) eier samtlige aksjer.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Bakke, Birger Sand	BANKID	2024-09-11 15:17

**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.



Til generalforsamlingen i Havsjå Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Havsjå Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### 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 for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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. 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>

#### **Andre forhold**

Selskapet har ikke behandlet skattetrekksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Arendal, 12. september 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2024-09-12 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.