



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 143 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EM EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Ægirs vei 1A
4632 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Røsstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		525 217	551 625
Annen driftsinntekt		42 625	
Sum inntekter		567 842	551 625
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 454	132 471
Annen driftskostnad		125 365	168 461
Sum kostnader		257 819	300 932
Driftsresultat		310 023	250 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		341	
Sum finansinntekter		341	
Annen rentekostnad		185 426	153 643
Sum finanskostnader		185 426	153 643
Netto finans		-185 085	-153 643
Ordinært resultat før skattekostnad		124 939	97 049
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-18 629	
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 568	97 049
Årsresultat		143 568	97 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		143 568	97 049
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	143 568	97 049
Sum overføringer og disponeringer		143 568	97 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	4 698 362	4 830 816
Sum varige driftsmidler		4 698 362	4 830 816
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	88 000
Sum anleggsmidler		4 786 362	4 918 816
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		69 849	89 000
Andre kortsiktige fordringer		16 616	21 211
Sum fordringer		86 465	110 211
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 156	10 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 156	10 140
Sum omløpsmidler		139 620	120 351
SUM EIENDELER		4 925 982	5 039 167

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Selskapskapital	4	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	-13 070	-13 070
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	83 196	226 764
Sum opptjent egenkapital		-83 196	-226 764
Sum egenkapital		1 040 734	897 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 592 107	3 813 159
Ansvarlig lånekapital	4	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 637 107	3 858 159
Sum langsiktig gjeld		3 637 107	3 858 159
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 250	10 309
Skyldig offentlige avgifter		10 518	10 646
Kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		69 123	106 637
Sum kortsiktig gjeld		248 141	283 842
Sum gjeld		3 885 248	4 142 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 925 982	5 039 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589316

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 143 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EM EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Ægirs vei 1A
4632 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Røsstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.07.2023

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: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		525 217	551 625
Annen driftsinntekt		42 625	
Sum inntekter		567 842	551 625
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 454	132 471
Annen driftskostnad		125 365	168 461
Sum kostnader		257 819	300 932
Driftsresultat		310 023	250 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		341	
Sum finansinntekter		341	
Annen rentekostnad		185 426	153 643
Sum finanskostnader		185 426	153 643
Netto finans		-185 085	-153 643
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-18 629	
Ordinært resultat etter skattekostnad		143 568	97 049
Årsresultat		143 568	97 049
Årsresultat etter minoritetsinteresser		143 568	97 049
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	143 568	97 049
Sum overføringer og disponeringer		143 568	97 049



Organisasjonsnr: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	4 698 362	4 830 816
Sum varige driftsmidler		4 698 362	4 830 816

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	6	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	88 000

Sum anleggsmidler		4 786 362	4 918 816
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		69 849	89 000
Andre kortsiktige fordringer		16 616	21 211
Sum fordringer		86 465	110 211

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		53 156	10 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 156	10 140

Sum omløpsmidler		139 620	120 351
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		4 925 982	5 039 167
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	-13 070	-13 070
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	83 196	226 764
Sum opptjent egenkapital		-83 196	-226 764
Sum egenkapital		1 040 734	897 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 592 107	3 813 159
Ansvarlig lånekapital	4	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 637 107	3 858 159
Sum langsiktig gjeld		3 637 107	3 858 159
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 250	10 309
Skyldig offentlige avgifter		10 518	10 646
Kortsiktig gjeld til			
samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		69 123	106 637
Sum kortsiktig gjeld		248 141	283 842
Sum gjeld		3 885 248	4 142 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 925 982	5 039 167



Organisasjonsnr: 923 143 858
EM EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

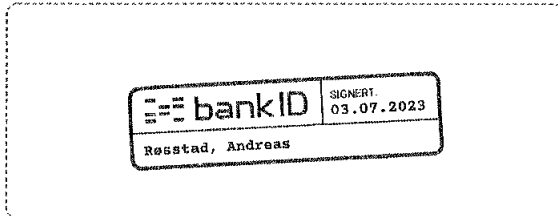
Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



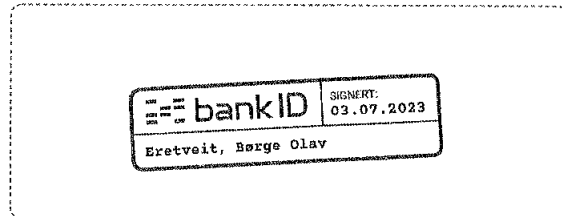
Dette dokumentet er behandlet gjennom Kundesjekk – på vegne av Merkantil Service AS

Årsregnskap 2022 Em Eiendom Invest AS

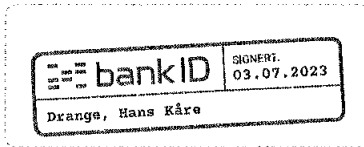
Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

kundesjekk.no



**Årsregnskap 2022
for
Em Eiendom Invest AS**

Organisasjonsnr. 923143858

Utarbeidet av:

Merkantil Service AS
Godkjent regnskapsselskap
Kongens gate 14
4610 KRISTIANSAND S
Organisasjonsnr. 916589085



Em Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2122	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		525 217	551 625
Annen driftsinntekt		42 625	0
Sum driftsinntekter		567 842	551 625
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	132 454	132 471
Annen driftskostnad		125 365	168 461
Sum driftskostnader		257 819	300 932
DRIFTSRESULTAT		310 023	250 692
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt		341	0
Sum finansinntekter		341	0
Finanskostnader			
Rentekostnad		185 426	153 643
Sum finanskostnader		185 426	153 643
NETTO FINANSPOSTER		(185 085)	(153 643)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		124 939	97 049
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(18 629)	0
ORDINÆRT RESULTAT		143 568	97 049
ÅRSRESULTAT		143 568	97 049
OVERF. OG DISPONERINGER			
Frømføring av udekket tap	4	143 568	97 049
SUM OVERF. OG DISP.		143 568	97 049



Em Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2222

	Note	31.12.2222	31.12.2121
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	4 698 362	4 830 816
Sum varige driftsmidler		4 698 362	4 830 816
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	25 000	25 000
Lån til tilknyttet selskap	6	63 000	63 000
Sum finansielle anleggsmidler		88 000	88 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 786 362	4 918 816
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		69 849	89 000
Andre kortsiktige fordringer		16 616	21 211
Sum fordringer		86 465	110 211
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 156	10 140
SUM OMLØPSMIDLER		139 620	120 351
SUM EIENDELER		4 925 982	5 039 167



Em Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2222

	Note	31.12.2222	31.12.2121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	1 137 000	1 137 000
Annen innskutt egenkapital	4	(13 070)	(13 070)
Sum innskutt egenkapital		1 123 930	1 123 930
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(83 196)	(226 764)
Sum opptjent egenkapital		(83 196)	(226 764)
SUM EGENKAPITAL		1 040 734	897 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 592 107	3 813 159
Lån fra aksjonærer	4	45 000	45 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 637 107	3 858 159
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 637 107	3 858 159
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 250	10 309
Skyldig offentlige avgifter		10 518	10 646
Kortsiktig gjeld til samarbeidende selskap		156 250	156 250
Annen kortsiktig gjeld		69 123	106 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		248 141	283 842
SUM GJELD		3 885 248	4 142 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 925 982	5 039 167

KRISTIANSAND den 30.06.2023

Andreas Røsstad (sign)
StyrelederHans Kåre Drange (sign)
StyremedlemBørge Olav Eretveit (sign)
Styremedlem



Em Eiendom Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Em Eiendom Invest AS

Noter 2022**Note 1 - Lønn og ansatte**

Selskapet har ingen ansatte. Det er derfor ingen lønnskostnader i selskapet. Det er heller ikke utbetalt styrehonorar.

Selskapet har ikke gitt lån til eller stillet sikkerhet for aksjonær, styremedlem eller andre ledende ansatte.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 391 804
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 391 804
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 560 984
+ Ordinære avskrivninger	132 454
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 693 438
Balansført verdi pr 31/12	4 698 366
Procentsats for ord.avskr	1-3

Note 3 - Skatter**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	124 939
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	108 649
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	233 588
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	233 588
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
Tilbakebetalt skatt for 2020	- 18 629
= Sum betalbar skatt	- 18 629
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	-18 629

Noter for Em Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 923143858



Em Eiendom Invest AS

Noter 2022

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 331 916	3 440 565
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	435 119	668 707
+ Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes	-2 896 797	-2 771 859
= Grunnlag utsatt skatt	0	-1
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	1
+ Neg. midl. forskj. som ikke skal utlignes	-2 896 797	-2 771 859
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	1
Utsatt skattefordel	0	0

Note 4 - Egenkapital og aksjonærer

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	1 137 000	-239 834	897 166
Tilført fra årsresultat		143 568	143 568
Pr 31.12.	1 137 000	-96 266	1 040 734

Selskapet har 1 137 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 1 137 000.

Selskapet har 3 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
HKD Invest AS	821 390 192	379	33,33 %
Ereiveit Holding AS	921 400 217	379	33,33 %
A Røssstad Holding AS	921 373 287	379	33,33 %

Disse aksjonærselskapene eies av selskapets styremedlemmer

Selskapet har et innlån fra eierselskapene på kr 45 000 pr 31.12.2022



Em Eiendom Invest AS

Noter 2022

Note 5 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant:	2022	2021
Langsiktig gjeld (pantelån)	3 592 107	3 813 159
Sum gjeld som er sikret ved pant	3 813 159	3 813 159
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Tomter og bygninger	4 698 362	4 830 816
Sum verdi av pantsatte eiendeler	4 698 362	4 813 816

Ca kr 2 487 000 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Mix Invest AS, Kristiansand	0,00 %	25,00 %	40 309	289 580

Selskapet har ytt lån til Mix Invest AS med kr 63 000 pr 31.12.2022.