



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 391 445
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STEINE INVEST AS
Forretningsadresse:	Nydalen 6 5230 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Ole Gams Steine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.08.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	33 000	44 452
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 722 626	
Annen driftskostnad	1	225 169	152 672
Sum kostnader		11 980 795	197 124
Driftsresultat		-11 980 795	-197 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	3		925 404
Annen renteinntekt	4	262 951	319 012
Annen finansinntekt		1 701	1 796
Innkomet på tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	4	3 036 900	
Sum finansinntekter		3 301 552	1 246 212
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	3 502 480	8 437 178
Sum finanskostnader		3 502 480	8 437 178
Netto finans		-200 928	-7 190 967
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 181 724	-7 388 091
Skattekostnad	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 181 724	-7 388 091
Årsresultat	7	-12 181 724	-7 388 091
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 181 724	-7 388 091
Totalresultat		-12 181 724	-7 388 091
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		500 000	500 000
Overført fra annen egenkapital		-12 681 724	-7 888 091
Sum overføringer og disponeringer	7	-12 181 724	-7 388 091



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 659 575	22 415 201
Sum varige driftsmidler	2	10 659 575	22 415 201
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Investeringer i aksjer og andeler	3	300 000	300 000
Andre langsiktige lån	3, 4		
Andre langsiktige fordringer		245 000	245 000
Sum finansielle anleggsmidler		545 000	545 000
Sum anleggsmidler		11 204 575	22 960 201
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8		2 608
Sum fordringer			2 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 764 548	3 675 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 764 548	3 675 122
Sum omløpsmidler		2 764 548	3 677 730
SUM EIENDELER		13 969 123	26 637 931

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 2 000)	7, 9	200 000	200 000
Overkurs	7	7 554 037	7 554 037
Sum innskutt egenkapital		7 754 037	7 754 037
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 702 170	18 383 894
Sum opptjent egenkapital		5 702 170	18 383 894
Sum egenkapital		13 456 207	26 137 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Foreslått utbytte	8	500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	8	12 916	
Sum kortsiktig gjeld		512 916	500 000
Sum gjeld		512 916	500 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 969 123	26 637 931



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 725888

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 391 445
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STEINE INVEST AS
Forretningsadresse: Nydalen 6
5230 PARADIS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ole Gams Steine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2023

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 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, 11.09.2023

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: 989 391 445
STEINE INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	33 000	44 452
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 722 626	
Annen driftskostnad	1	225 169	152 672
Sum kostnader		11 980 795	197 124
Driftsresultat		-11 980 795	-197 124
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	3		925 404
Annen renteinntekt	4	262 951	319 012
Annen finansinntekt		1 701	1 796
Innkommet på tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	4	3 036 900	
Sum finansinntekter		3 301 552	1 246 212
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4, 5	3 502 480	8 437 178
Sum finanskostnader		3 502 480	8 437 178
Netto finans		-200 928	-7 190 967
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 181 724	-7 388 091
Skattekostnad	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 181 724	-7 388 091
Årsresultat	7	-12 181 724	-7 388 091
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 181 724	-7 388 091
Totalresultat		-12 181 724	-7 388 091
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		500 000	500 000
Overført fra annen egenkapital		-12 681 724	-7 888 091



Sum overføringer og disponeringer	7	-12 181 724	-7 388 091
--------------------------------------	---	-------------	------------



Organisasjonsnr: 989 391 445
STEINE INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 659 575	22 415 201
Sum varige driftsmidler	2	10 659 575	22 415 201
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Investeringer i aksjer og andeler	3	300 000	300 000
Andre langsiktige lån	3, 4		
Andre langsiktige fordringer		245 000	245 000
Sum finansielle anleggsmidler		545 000	545 000
Sum anleggsmidler		11 204 575	22 960 201
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8		2 608
Sum fordringer			2 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 764 548	3 675 122
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 764 548	3 675 122
Sum omløpsmidler		2 764 548	3 677 730
SUM EIENDELER		13 969 123	26 637 931
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer à kr 2 000)	7, 9	200 000	200 000



Overkurs	7	7 554 037	7 554 037
Sum innskutt egenkapital		7 754 037	7 754 037
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 702 170	18 383 894
Sum opptjent egenkapital		5 702 170	18 383 894
Sum egenkapital		13 456 207	26 137 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Foreslått utbytte	8	500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	8	12 916	
Sum kortsiktig gjeld		512 916	500 000
Sum gjeld		512 916	500 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 969 123	26 637 931



Organisasjonsnr: 989 391 445
STEINE 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

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



Årsregnskap 2022 Steine Invest AS

Org.nr.: 989 391 445



Steine Invest AS
Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Sum driftsinntekter	0	0
2	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	33 000	44 452
2	Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11 722 626	0
1	Annen driftskostnad	225 169	152 672
	Sum driftskostnader	<u>11 980 795</u>	<u>197 124</u>
	Driftsresultat	-11 980 795	-197 124
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
3	Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	0	925 404
4	Annen renteinntekt	262 951	319 012
	Annen finansinntekt	1 701	1 796
4	Innkomet på tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3 036 900	0
4, 5	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3 502 480	8 437 178
	Resultat av finansposter	<u>-200 928</u>	<u>-7 190 967</u>
	Resultat før skattekostnad	-12 181 724	-7 388 091
6	Skattekostnad	0	0
7	Årsresultat	-12 181 724	-7 388 091
	OVERFØRINGER		
	Overført fra annen egenkapital	12 681 724	7 888 091
	Foreslått utbytte	500 000	500 000
7	Sum overføringer	<u>-12 181 724</u>	<u>-7 388 091</u>



Steine Invest AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Varige driftsmidler		
	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10 659 575	22 415 201
2	Sum varige driftsmidler	<u>10 659 575</u>	<u>22 415 201</u>
	Finansielle anleggsmidler		
3	Investeringer i aksjer og andeler	300 000	300 000
	Andre langsiktige fordringer	245 000	245 000
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>545 000</u>	<u>545 000</u>
	Sum anleggsmidler	<u>11 204 575</u>	<u>22 960 201</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
8	Andre kortsiktige fordringer	0	2 608
	Sum fordringer	<u>0</u>	<u>2 608</u>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>2 764 548</u>	<u>3 675 122</u>
	Sum omløpsmidler	<u>2 764 548</u>	<u>3 677 730</u>
	SUM EIENDELER	<u>13 969 123</u>	<u>26 637 931</u>



Steine Invest AS
Balanse pr. 31. desember

NOTER	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
7, 9	Aksjekapital (100 aksjer à kr 2 000)	200 000	200 000
7	Overkurs	7 554 037	7 554 037
	Sum innskutt egenkapital	<u>7 754 037</u>	<u>7 754 037</u>
	Opptjent egenkapital		
7	Annen egenkapital	5 702 170	18 383 894
	Sum opptjent egenkapital	<u>5 702 170</u>	<u>18 383 894</u>
	Sum egenkapital	<u>13 456 207</u>	<u>26 137 931</u>
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
8	Foreslått utbytte	500 000	500 000
8	Annen kortsiktig gjeld	12 916	0
	Sum kortsiktig gjeld	<u>512 916</u>	<u>500 000</u>
	Sum gjeld	<u>512 916</u>	<u>500 000</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>13 969 123</u>	<u>26 637 931</u>

Bergen, 2023

Ole Gams Steine
styrets leder



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigering av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2022 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Honorar til revisor inkl. mva utgjør:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	38 000	43 000
Regnskapsteknisk bistand	15 500	29 063
Skatterådgivning - teknisk oppsett av ligningspapirer	21 000	0
Sum	74 500	72 063

Note 2 Anleggsmidler

	Eiendom Hermundsdaalen	Taubane og kaianlegg	Eiendom Fedje	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	16 072 626	2 711 150	6 176 486	24 960 262
Anskaffelseskost 31.12.22	16 072 626	2 711 150	6 176 486	24 960 262
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22		2 520 150	57 910	2 578 060
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	11 722 626			11 722 626
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.22	11 722 626	2 520 150	57 910	14 300 686
Bokført verdi 31.12.22	4 350 000	191 000	6 118 576	10 659 575
Årets ordinære avskrivninger		33 000		33 000
Årets nedskrivninger	11 722 626			11 722 626
Avskrivningsplan	0 %	5-10%	0 %	

Som et resultat av endringer i rammebetingelsene for selskapets virksomhet ble det identifisert indikasjoner på verdiforringelse knyttet til eiendommen i Hermundsdaalen. Endringen i rammebetingelsene har medført at selskapet vurderer at den langsiktige planen for drift av Hermundsdaalen ikke lenger er realistisk og at realisasjon av verdier gjennom salg i markedet er et resultat av de endringer av rammebetingelsene for selskapets virksomhet. For å få frem et beste estimat på markedsverdi av eiendomsmassen, er det innhentet uavhengig takst fra sertifisert takstmann. Eiendommen er underlagt konsesjonsplikt og virkningen av dette er tatt høyde for i den foreliggende takst. Verdien i taksten representerer eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i konsesjonsloven.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

Firma	Forretnings- kontor	Bokført- verdi	Eierandel	Stemme- andel
Kristianborg Utvikling AS	Bergen	0	68,0 %	68,0 %
Plussbo AS	Oslo	0	33 %	33,0 %
Fedje Fryseri AS	Fedje	300 000	7,3 %	7,3 %

Firma	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Årsresultat ifølge siste årsregnskap
Kristianborg Utvikling AS*	0	0
Plussbo AS*	0	0
Fedje Fryseri AS*	0	0

Steine Invest AS er morselskap til Kristianborg Utvikling AS, men i henhold til regnskapslovens regler for små foretak utarbeides ikke konsernregnskap.

For selskap over merket med «*» i merknadsfeltet, foreligger det kun utkast til årsregnskap på tidspunkt for avleggelse av årsregnskap. Selskapene er ikke revidert på tidspunkt for avleggelse av regnskapet for Steine Invest AS. Oppgitte tall er følgelig ureviderte.

Egenkapitalen i datterselskapet Kristianborg Utvikling AS er tapt. Som følge av at det ikke foreligger merverdier i Kristianborg Utvikling AS etter avsluttet prosjekt, i kombinasjon med tapt egenkapital, ble investeringen nedskrevet til null pr. 31.12.2018. I tillegg ble det gjort en nedskrivning av investeringen i Plussbo AS pr. 31.12.2020, der bokført verdi ble nedskrevet til null.

Tilsvarende er det gjennomført en vurdering knyttet til underliggende verdier for resterende investeringer, hvor det vurderes å foreligge merverdier knyttet til fast eiendom i underliggende selskap. På bakgrunn av dette anses bokført verdi av aksjer tilknyttet selskap og andre aksjeinvesteringer å være til stede pr. 31.12.2022.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Andre langsiktige lån

Selskap	Lån	Akkumulert rente	Nedskrevet	Totalt 31.12.
a. Plussbo AS	782 511	1 128 255	-1 910 766	0
b. Plussbo Tun AS	550 000	206 342	-756 342	0
Sum annen langsiktig gjeld	1 332 511	1 334 597	-2 667 108	0

a.

Andre langsiktige lån består også av lån til Plussbo AS. Det er totalt to låneforhold som knytter seg til ulike eiendomsprosjekt. Lånene er avdragsfrie og innfris når prosjektene er realisert. Lånene forrentes med 6 %. Inntektsførte renter for 2022 utgjør kr 158.453. Som følge av at den underliggende driften viser store underskudd, egenkapital er tapt og det er lite sannsynlig at man vil kunne få innbetalt det utestående beløp, så er lånet inkludert renter i sin helhet nedskrevet per 31.12.2022.

b.

Det er gitt lån til Plussbo Tun AS, som er et heleid datterselskap av Plussbo AS, til et prosjekt. Dette skal innfris ved realisasjon av prosjektet. Lånet renteberegnes med 6 %. Inntektsførte renter for 2022 utgjør kr 33 000. Som følge av at den underliggende driften viser store underskudd, egenkapital er tapt og det er lite sannsynlig at man vil kunne få innbetalt det utestående beløp, så er lånet inkludert renter i sin helhet nedskrevet per 31.12.2022.

Selskapet har i 2022 mottatt innbetaling fra Plussbo knyttet til Selgerkreditt Plussbo AS kr 724 009 knyttet til lån som i tidligere perioder var nedskrevet til null. Beløpet er inkludert i resultatregnskapet på egen linje "Innkomet på tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler". Videre har Plussbo AS i 2022 gjennomført utbetalinger på vegne av Steine Invest AS knyttet til Kristianborg Utvikling AS. Samlet beløp kr 2.290.322 er inkludert i resultatregnskapet på linjen "Innkomet på tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler" og lagt til lån til Kristianborg Utvikling AS, se note 7.

Lån Meteva AS:

Selskapet har i juni 2022 inngått avtale med Meteva AS om kjøp av utestående fordring mot Plussbo AS mot en erleggelse av kjøpesum stor NOK 1. Fordringen overtatt er som følge:

Lån iht. låneavtale 16.12.2016, hovedstol: kr 20.000.000
Påløpte renter og morarente per 30.06.2022: kr 7.608.458

Det er ikke beregnet og bokført renter for perioden 01.07.2022 til 31.12.2022.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

Langsiktig fordring	2022	2021
Sum	0	0

I 2020 ga Steine Invest AS ytterligere lån til datterselskapet Kristianborg Utvikling AS på kr 4.817.000 til dekning av saksomkostninger og rettsforlik. Det skal iht. avtale ikke påløpe renter på lånet. I 2021 ble det gitt ytterligere kr 2.956.170 gitt i lån til Kristianborg Utvikling AS for dekning av kostnader knyttet til utbedringer av mangler med bakgrunn i rettsforliket i 2020. I 2022 er ytterligere kr 3.279.480 gitt i lån for dekning kostnader knyttet nyttet til dette. Resterende utestående beløp pr. 31.12.2022 er dermed kr 15.321.713 (herav påløpte renter kr 2.170.824 og hovedstol kr 13.150.889).

Det underliggende eiendomsprosjektet ble ferdigstilt og realisert i 2018 og deler av utestående fordring ble oppgjort. Den underliggende lønnsomhet i prosjektet ble ikke som forventet i kombinasjon med at det er uavklarte tvister med kjøpere og leverandører til prosjektet. Som følge av dette er det avsatt for forventet tap knyttet til hele det utestående beløp her samlet kr 15.321.713. Økt avsetning i 2022 er kr 3.279.480 og dette beløpet inngår i linjen nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler i resultatet.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 181 724	-7 388 091
Permanente forskjeller	465 580	5 930 766
Endring i midlertidige forskjeller	11 509 215	1 595 892
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-138 567
Skattepliktig inntekt	-206 929	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-12 181 724	-7 388 091
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 679 979	-1 625 380
Skatteeffekt av permanente forskjeller	102 428	1 304 769
Sum	-2 577 552	-320 612
Effektiv skattesats	21,2 %	4,3 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-13 560 606	-1 804 980	11 755 626
Fordringer	-3 505 421	-3 751 832	-246 411
Sum	-17 066 027	-5 556 812	11 509 215

Akkumulert fremførbart underskudd	-880 670	-673 742	206 929
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	17 946 698	6 230 554	-11 716 144

Utsatt skattefordel (22 %)	-3 948 273	-1 370 722	2 577 552
-----------------------------------	-------------------	-------------------	------------------

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Steine Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK pr. 31.12.2021	200 000	7 554 037	18 383 894	26 137 931
<i>Årets endring i EK</i>				
Årets resultat			-12 181 724	-12 181 724
Utbytte			-500 000	-500 000
EK pr. 31.12.2022	200 000	7 554 037	5 702 170	13 456 207

Note 8 Mellomværende med aksjonær

Kortsiktig fordring	2022	2021
Ole Gams Steine	0	1 466
Sum	0	1 466

Kortsiktig gjeld	2022	2021
Ole Gams Steine	12 916	0
Sum	12 916	0

Det er foreslått utdelt utbytte i 2022 på kr 0.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Steine Invest AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ole Gams Steine	100	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	100	100 %	100 %

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

	Verv	Antall	Stemmeandel
Ole Gams Steine	styrets leder	100	100 %
Totalt antall aksjer			100 %



Deloitte.

Deloitte AS
Lars Hilles gate 30
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tel: +47 55 21 81 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i JGS Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JGS Invest AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 6B0JG-06Z8O-V77GX-0NBGD-6ZCU0-0B7QU



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
JGS Invest AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. juni 2023
Deloitte AS

Jon-Osvold Harila
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6BQJG-06Z8O-V77GX-ONBGD-6ZCU0-QB7QU



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jon-Osvold Harila

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-540381

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-20 12:37:45 UTC



Penneo Dokumentnr: 6BQJG-06Z8O-V77GX-ONBGD-6ZCU0-QB7QU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>