



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS
Forretningsadresse: Sandvigveien 19
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Terje Bodin Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 03.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 945	621 000
Sum inntekter		1 258 945	621 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 413	62 663
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 149	99 642
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		750 319	270 348
Sum kostnader		946 880	432 654
Driftsresultat		312 065	188 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114	
Sum finansinntekter		114	
Annen rentekostnad		238 067	21 375
Annen finanskostnad		13 751	
Sum finanskostnader		251 819	21 375
Netto finans		-251 705	-21 375
Ordinært resultat før skattekostnad		60 360	166 971
Skattekostnad	4	23 952	36 734
Ordinært resultat etter skattekostnad		36 408	130 238
Årsresultat		36 408	130 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 408	130 238
Totalresultat		36 408	130 238
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		36 408	130 237



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	6	36 408	130 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	16 773 808	7 213 729
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	610 004	379 697
Sum varige driftsmidler		17 383 812	7 593 426
Sum anleggsmidler		17 383 812	7 593 426
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		40 534	
Andre kortsiktige fordringer		70 403	18 521
Sum fordringer		110 937	18 521
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		128 599	37 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 599	37 168
Sum omløpsmidler		239 536	55 689
SUM EIENDELER		17 623 348	7 649 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital		4 844 071	
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 977	
Udekket tap	6		-57 569
Sum opptjent egenkapital		93 977	57 569
Sum egenkapital		5 038 048	157 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		4 305
Sum avsetninger for forpliktelser			4 305
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 342 673	2 556 668
Øvrig langsiktig gjeld			4 794 071
Sum annen langsiktig gjeld		11 342 673	7 350 739
Sum langsiktig gjeld		11 342 673	7 355 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			46 440
Leverandørgjeld		35 730	15 125
Betalbar skatt	4	28 257	28 101
Skyldig offentlige avgifter		6 695	6 200
Annen kortsiktig gjeld		1 171 945	40 636
Sum kortsiktig gjeld		1 242 627	136 502
Sum gjeld		12 585 300	7 491 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 623 348	7 649 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 632683

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 913 563
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSINVEST ARENDAL AS
Forretningsadresse: Sandvigveien 19
4816 KOLBJØRNSVIK

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: Terje Bodin Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 258 945	621 000
Sum inntekter		1 258 945	621 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2	17 413	62 663
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 149	99 642
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		750 319	270 348
Sum kostnader		946 880	432 654
Driftsresultat		312 065	188 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114	
Sum finansinntekter		114	
Annen rentekostnad		238 067	21 375
Annen finanskostnad		13 751	
Sum finanskostnader		251 819	21 375
Netto finans		-251 705	-21 375
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	60 360	166 971
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 952	36 734
Årsresultat		36 408	130 238
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 408	130 238
Totalresultat		36 408	130 238
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		36 408	130 237
Sum overføringer og disponeringer	6	36 408	130 237



Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	16 773 808	7 213 729
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	610 004	379 697
Sum varige driftsmidler		17 383 812	7 593 426
Sum anleggsmidler		17 383 812	7 593 426
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		40 534	
Andre kortsiktige fordringer		70 403	18 521
Sum fordringer		110 937	18 521
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		128 599	37 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		128 599	37 168
Sum omløpsmidler		239 536	55 689
SUM EIENDELER		17 623 348	7 649 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		4 844 071	
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 977	



Udekket tap	6		-57 569
Sum opptjent egenkapital		93 977	57 569
Sum egenkapital		5 038 048	157 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		4 305
Sum avsetninger for forpliktelser			4 305
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		11 342 673	2 556 668
Øvrig langsiktig gjeld			4 794 071
Sum annen langsiktig gjeld		11 342 673	7 350 739
Sum langsiktig gjeld		11 342 673	7 355 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner			46 440
Leverandørgjeld		35 730	15 125
Betalbar skatt	4	28 257	28 101
Skyldig offentlige avgifter		6 695	6 200
Annen kortsiktig gjeld		1 171 945	40 636
Sum kortsiktig gjeld		1 242 627	136 502
Sum gjeld		12 585 300	7 491 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 623 348	7 649 115



Organisasjonsnr: 915 913 563
EIENDOMSINVEST ARENDAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Eiendomsinvest Arendal AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 258 945	621 000
Sum driftsinntekter		1 258 945	621 000
Lønnskostnad	2	17 413	62 663
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	179 149	99 642
Annen driftskostnad		750 319	270 348
Sum driftskostnader		946 880	432 654
Driftsresultat		312 065	188 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		114	0
Annen rentekostnad		238 067	21 375
Annen finanskostnad		13 751	0
Resultat av finansposter		-251 705	-21 375
Resultat før skattekostnad		60 360	166 971
Skattekostnad	4	23 952	36 734
Årsresultat		36 408	130 237
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		36 408	130 237
Sum overføringer	6	36 408	130 237



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	16 773 808	7 213 729
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	610 004	379 697
Sum varige driftsmidler		17 383 812	7 593 426
Sum anleggsmidler		17 383 812	7 593 426
Omløpsmidler			
Kundefordringer		40 534	0
Andre kortsiktige fordringer		70 403	18 521
Sum fordringer		110 937	18 521
Bankinnskudd, kontanter o.l.		128 599	37 168
Sum omløpsmidler		239 536	55 689
Sum eiendeler		17 623 348	7 649 115



Eiendomsinvest Arendal AS

Balanse

Eigenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Eigenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		4 844 071	0
Sum innskutt egenkapital		4 944 071	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		93 977	0
Udekket tap	6	0	57 569
Sum opptjent egenkapital		93 977	57 569
Sum egenkapital		5 038 048	157 569
Gjeld			
Utsatt skatt	4	0	4 305
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 342 673	2 556 668
Øvrig langsiktig gjeld		0	4 794 071
Sum annen langsiktig gjeld		11 342 673	7 350 739
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	46 440
Leverandørgjeld		35 730	15 125
Betalbar skatt	4	28 257	28 101
Skyldig offentlige avgifter		6 695	6 200
Annen kortsiktig gjeld		1 171 945	40 636
Sum kortsiktig gjeld		1 242 627	136 502
Sum gjeld		12 585 300	7 491 546
Sum egenkapital og gjeld		17 623 348	7 649 115

30.06.2023

Styret i Eiendomsinvest Arendal AS

Dagfinn Andersen
styreleder

Ellen Margrethe Hagen
styremedlem



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skatt balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reserveres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Note 2 Årsverk

Selskapet har sysselsatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Inventar	Bygninger	Tomt	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01	414 355	5 400 301	1 900 000	7 714 656
Tilgang kjøpte driftsmidler	282 111	6 187 425	3 500 000	9 969 536
Anskaffelseskost pr. 31.12	696 466	11 587 726	5 400 000	17 684 192
Akkumulerte avskrivninger pr. 01.01	34 659	86 572	0	121 231
Årets avskrivninger	51 803	127 346	0	179 149
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	86 462	213 918	0	300 380
Balanseførte verdier 31.12	610 004	11 373 808	5 400 000	17 383 812
Forventet økonomisk levetid	4 år	50 år		

Side 4



Eiendomsinvest Arendal AS

Noter 2022

Avskrivningsplan lineær lineær

Note 4 Skatt

Arets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	28 257	28 101
Endring i utsatt skatt	-4 305	8 633
Arets skattekostnad	23 952	36 734
Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	60 360	166 971
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	68 016	46 644
Anvendelse av fremførbart underskudd		-85 882
Arets skattegrunnlag	128 376	127 733
Oversikt midlertidige forskjeller	2022	2021
Anleggsmidler	-48 448	19 568
Fremførbart underskudd	0	0
Sum	-48 448	19 568
22% Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-10 659	4 305

Netto utsatt skatt balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Selskapets aksjekapital pr. 31.12.2022 består av 1 000 aksjer á kr 100.
Hver aksje har én stemme og det foreligger kun en aksjeklasse.

Selskapet er et heleid datterselskap av ADS Eiendom Holding AS. ADS Eiendom Holding AS inngår i konsernregnskapet til Zulu Holding Ltd. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved deres kontor i Limassol på Kypros.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	0	57 569	157 569
Årets resultat	0	0	36 408	36 408
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	4 844 071		4 844 071
Egenkapital pr. 31.12	100 000	4 844 071	93 977	5 038 048

Side 5



Til generalforsamlingen i Eiendomsinvest Arendal AS

RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eiendomsinvest Arendal AS som viser et overskudd på NOK 36 408. Årsregnskapet 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Arendal, 13. juli 2023
RSM Norge AS

Eirik Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: W6FJH-DOE4B-YQP04-75M6Z-AGUFE-5LEXE



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."

Eirik Halvorsen

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-96888

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-17 08:14:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W6FJH-DOE4B-YQP04-75M62-AGUFE-5LEXE

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>