



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 809 629
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARONS VEI 5 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 8
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Doan Uy Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 074 328	562 845
Sum inntekter		2 074 328	562 845
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	645 482	198 066
Annen driftskostnad		341 219	213 485
Sum kostnader		986 701	411 551
Driftsresultat		1 087 627	151 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 603	
Annen finansinntekt	2	105 986	
Sum finansinntekter		113 589	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	500 217	114 458
Sum finanskostnader		500 217	114 458
Netto finans		-386 628	-114 458
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	154 219	8 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 780	28 732
Årsresultat	5	546 780	28 732
Årsresultat etter minoritetsinteresser		546 780	28 732
Totalresultat		546 780	28 732
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		32 411	
Avsatt til annen egenkapital		514 369	28 732



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		546 780	28 732



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill		3 946 431	4 100 029
Sum immaterielle eiendeler		3 946 431	4 100 029
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		18 977 782	19 469 666
Sum varige driftsmidler	2	18 977 782	19 469 666
Sum anleggsmidler		22 924 213	23 569 695
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	9 228	80
Andre kortsiktige fordringer		1 448	17 253
Konsernfordringer	3	141 185	
Sum fordringer		151 860	17 333
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 637 282	119 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 282	119 177
Sum omløpsmidler		1 789 142	136 510
SUM EIENDELER		24 713 356	23 706 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		71 920	71 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		12 218 812	12 218 812
Sum innskutt egenkapital		12 290 732	12 290 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		543 101	28 732
Sum opptjent egenkapital		543 101	28 732
Sum egenkapital	5	12 833 833	12 319 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 236 066	1 090 988
Sum avsetninger for forpliktelser		1 236 066	1 090 988
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	9 980 503	10 016 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 980 503	10 016 045
Sum langsiktig gjeld		11 216 569	11 107 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166	21 566
Skyldig offentlige avgifter		85 171	62 449
Kortsiktig konserngjeld	3	41 552	40 235
Annen kortsiktig gjeld		536 065	155 458
Sum kortsiktig gjeld		662 954	279 708
Sum gjeld		11 879 522	11 386 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 713 356	23 706 205



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 534468

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 809 629
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARONS VEI 5 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 8
8006 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Doan Uy Lam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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 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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 929 809 629
ARONS VEI 5 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		2 074 328	562 845
Sum inntekter		2 074 328	562 845
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	645 482	198 066
Annen driftskostnad		341 219	213 485
Sum kostnader		986 701	411 551
Driftsresultat		1 087 627	151 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 603	
Annen finansinntekt	2	105 986	
Sum finansinntekter		113 589	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	500 217	114 458
Sum finanskostnader		500 217	114 458
Netto finans		-386 628	-114 458
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	154 219	8 104
Ordinært resultat etter skattekostnad		546 780	28 732
Årsresultat	5	546 780	28 732
Årsresultat etter minoritetsinteresser		546 780	28 732
Totalresultat		546 780	28 732
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		32 411	
Avsatt til annen egenkapital		514 369	28 732
Sum overføringer og disponeringer		546 780	28 732



Organisasjonsnr: 929 809 629
ARONS VEI 5 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill		3 946 431	4 100 029
Sum immaterielle eiendeler		3 946 431	4 100 029
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		18 977 782	19 469 666
Sum varige driftsmidler	2	18 977 782	19 469 666
Sum anleggsmidler		22 924 213	23 569 695
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	2	9 228	80
Andre kortsiktige fordringer		1 448	17 253
Konsernfordringer	3	141 185	
Sum fordringer		151 860	17 333
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 637 282	119 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 282	119 177
Sum omløpsmidler		1 789 142	136 510
SUM EIENDELER		24 713 356	23 706 205
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		71 920	71 920
Overkurs		12 218 812	12 218 812
Sum innskutt egenkapital		12 290 732	12 290 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		543 101	28 732
Sum opptjent egenkapital		543 101	28 732



Sum egenkapital	5	12 833 833	12 319 464
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 236 066	1 090 988
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 236 066	1 090 988
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	9 980 503	10 016 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 980 503	10 016 045
Sum langsiktig gjeld		11 216 569	11 107 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166	21 566
Skyldig offentlige avgifter		85 171	62 449
Kortsiktig konserngjeld	3	41 552	40 235
Annen kortsiktig gjeld		536 065	155 458
Sum kortsiktig gjeld		662 954	279 708
Sum gjeld		11 879 522	11 386 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 713 356	23 706 205



Organisasjonsnr: 929 809 629
ARONS VEI 5 EIENDOM 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</u>	<u>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 2023

Arons Vei 5 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 809 629



RESULTATREGNSKAP

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		2 074 328	562 845
Sum driftsinntekter		2 074 328	562 845
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	645 482	198 066
Annen driftskostnad		341 219	213 485
Sum driftskostnader		986 701	411 551
Driftsresultat		1 087 627	151 294
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 603	0
Annen finansinntekt	2	105 986	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	500 217	114 458
Resultat av finansposter		-386 628	-114 458
Resultat før skattekostnad		700 999	36 836
Skattekostnad på resultat	4	154 219	8 104
Årsresultat	5	546 780	28 732
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		32 411	0
Avsatt til annen egenkapital		514 369	28 732
Sum overføringer		546 780	28 732



BALANSE

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Goodwill		3 946 431	4 100 029
Sum immaterielle eiendeler		3 946 431	4 100 029
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		18 977 782	19 469 666
Sum varige driftsmidler	2	18 977 782	19 469 666
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		22 924 213	23 569 695
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	9 228	80
Kundefordringer konsern	3	141 185	0
Andre kortsiktige fordringer		1 448	17 253
Sum fordringer		151 860	17 333
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 637 282	119 177
Sum omløpsmidler		1 789 142	136 510
Sum eiendeler		24 713 356	23 706 205



BALANSE

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		71 920	71 920
Overkurs		12 218 812	12 218 812
Sum innskutt egenkapital		12 290 732	12 290 732
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		543 101	28 732
Sum opptjent egenkapital		543 101	28 732
Sum egenkapital	5	12 833 833	12 319 464
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt		1 236 066	1 090 988
Sum avsetning for forpliktelser		1 236 066	1 090 988
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	9 980 503	10 016 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 980 503	10 016 045
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		166	21 566
Skyldig offentlige avgifter		85 171	62 449
Konserngjeld	3	41 552	40 235
Annen kortsiktig gjeld		536 065	155 458
Sum kortsiktig gjeld		662 954	279 708
Sum gjeld		11 879 522	11 386 741
Sum egenkapital og gjeld		24 713 356	23 706 205

Oslo, 11.06.2024
Styret i Arons Vei 5 Eiendom AS

Christina Pia-Lena Olofsson
styremedlem

Sten Christian Henrik Fredrixon
styreleder

Johan Marcus Kruus
styremedlem



ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap er satt opp av morselskapet Cibus Nordic Real Estate AB, med forretningskontor på følgende adresse: Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, Sweden.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å 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 reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Avskrivningsplanen er lineær. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG 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 virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 1 Lønnskostnader

Arons Vei 5 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.



ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Goodwill	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	14 962 114	2 099 180	4 147 161	4 715 178	25 923 633
Anskaffelseskost 31.12.2023	14 962 114	2 099 180	4 147 161	4 715 178	25 923 633
Akkumulerte avskrivninger	2 490 589	0	200 730	308 101	2 999 420
Bokført verdi pr. 31.12.2023	12 471 526	2 099 180	3 946 431	4 407 077	22 924 213
Årets avskrivninger	78 592	0	47 132	72 342	198 066

Det er i morselskapet Cibus Salmo AS tatt opp et lån, hvor det eiendommen i Arons Vei 5 Eiendom AS gnr 1 bnr 326, Sortland er pantsatt til en verdi kr 200.000.000. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen mottar Arons Vei 5 Eiendom AS 0,78% av den delen av lånebeløpet knyttet til oppkjøpsfinansieringen. Kundefordringer er pantsatt til kr 25.000.000

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre fordringer konsern	141 185	0
Sum	141 185	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	9 980 503	10 016 045
Annen kortsiktig gjeld konsern	541 769	154 693
Sum	10 522 272	10 170 738

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	9 141
Endring i utsatt skattefordel	145 078
Skattekostnad ordinært resultat	154 219
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	700 999
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-94 099
Avgitt konsernbidrag	-41 552
Anvendelse av fremførbart underskudd	-565 347
Skattepliktig inntekt	1
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	9 141
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 141
Sum betalbar skatt i balansen	0

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

	2023
Varige driftsmidler	5 618 480
Sum	5 618 480
Grunnlag for utsatt skatt	5 618 480
Utsatt skatt (22 %)	1 236 066

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.2023	71 920	12 218 812	28 732	12 319 464
Årets resultat			546 780	546 780
Konsernbidrag avgitt			-32 411	-32 411
Pr 31.12.2023	71 920	12 218 812	543 101	12 833 833

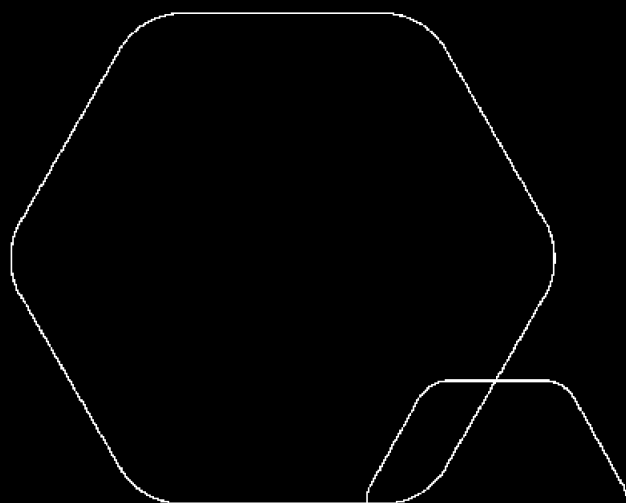
Side 7



Årsregnskap 2023

Arons Vei 5 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 809 629

 Syj1CKHSA-Sk1GZ5rHA



RESULTATREGNSKAP

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt		2 074 328	562 845
Sum driftsinntekter		2 074 328	562 845
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	645 482	198 066
Annen driftskostnad		341 219	213 485
Sum driftskostnader		986 701	411 551
Driftsresultat		1 087 627	151 294
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		7 603	0
Annen finansinntekt	2	105 986	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	500 217	114 458
Resultat av finansposter		-386 628	-114 458
Resultat før skattekostnad		700 999	36 836
Skattekostnad på resultat	4	154 219	8 104
Årsresultat	5	546 780	28 732
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		32 411	0
Avsatt til annen egenkapital		514 369	28 732
Sum overføringer		546 780	28 732




BALANSE

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Goodwill		3 946 431	4 100 029
Sum immaterielle eiendeler		3 946 431	4 100 029
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		18 977 782	19 469 666
Sum varige driftsmidler	2	18 977 782	19 469 666
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		22 924 213	23 569 695
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	9 228	80
Kundefordringer konsern	3	141 185	0
Andre kortsiktige fordringer		1 448	17 253
Sum fordringer		151 860	17 333
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 637 282	119 177
Sum omløpsmidler		1 789 142	136 510
Sum eiendeler		24 713 356	23 706 205

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

SIDE 3

 Syj1CKHSA-SkfGZ5rHA



BALANSE

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		71 920	71 920
Overkurs		12 218 812	12 218 812
Sum innskutt egenkapital		12 290 732	12 290 732
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		543 101	28 732
Sum opptjent egenkapital		543 101	28 732
Sum egenkapital	5	12 833 833	12 319 464
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt		1 236 066	1 090 988
Sum avsetning for forpliktelser		1 236 066	1 090 988
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	9 980 503	10 016 045
Sum annen langsiktig gjeld		9 980 503	10 016 045
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		166	21 566
Skyldig offentlige avgifter		85 171	62 449
Konserngjeld	3	41 552	40 235
Annen kortsiktig gjeld		536 065	155 458
Sum kortsiktig gjeld		662 954	279 708
Sum gjeld		11 879 522	11 386 741
Sum egenkapital og gjeld		24 713 356	23 706 205

Oslo, 11.06.2024
Styret i Arons Vei 5 Eiendom AS


Christina Pia-Lena Olofsson
styremedlem

Sten Christian Henrik Fredrixon
styreleder

Johan Marcus Kruus
styremedlem

ARONS VEI 5 EIENDOM AS

SIDE 4

 Syj1CKHSA-SkfGZ5rHA



ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Konsernregnskap er satt opp av morselskapet Cibus Nordic Real Estate AB, med forretningskontor på følgende adresse: Kungsgatan 56, 111 22 Stockholm, Sweden.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostnader nettoføres.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å 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 reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Avskrivningsplanen er lineær. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER OG 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 virkelig verdi. Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Side 5





ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Note 1 Lønnskostnader

Arons Vei 5 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Goodwill	Teknisk installasjon	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	14 962 114	2 099 180	4 147 161	4 715 178	25 923 633
Anskaffelseskost 31.12.2023	14 962 114	2 099 180	4 147 161	4 715 178	25 923 633
Akkumulerte avskrivninger	2 490 589	0	200 730	308 101	2 999 420
Bokført verdi pr. 31.12.2023	12 471 526	2 099 180	3 946 431	4 407 077	22 924 213
Årets avskrivninger	78 592	0	47 132	72 342	198 066

Det er i morselskapet Cibus Salmo AS tatt opp et lån, hvor det eiendommen i Arons Vei 5 Eiendom AS gnr 1 bnr 326, Sortland er pantsatt til en verdi kr 200.000.000. Som vederlag for sikkerhetsstillelsen mottar Arons Vei 5 Eiendom AS 0,78% av den delen av lånebeløpet knyttet til oppkjøpsfinansieringen.

Kundefordringer er pantsatt til kr 25.000.000

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Andre fordringer konsern	141 185	0
Sum	141 185	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	9 980 503	10 016 045
Annen kortsiktig gjeld konsern	541 769	154 693
Sum	10 522 272	10 170 738

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.



ARONS VEI 5 EIENDOM AS

929 809 629

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	9 141
Endring i utsatt skatt	145 078
Skattekostnad ordinært resultat	154 219
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	700 999
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-94 099
Avgitt konsernbidrag	-41 552
Anvendelse av fremførbart underskudd	-565 347
Skattepliktig inntekt	1
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	9 141
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 141
Sum betalbar skatt i balansen	0

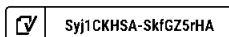
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023
Varige driftsmidler	5 618 480
Sum	5 618 480
Grunnlag for utsatt skatt	5 618 480
Utsatt skatt (22 %)	1 236 066

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.2023	71 920	12 218 812	28 732	12 319 464
Årets resultat			546 780	546 780
Konsernbidrag avgitt			-32 411	-32 411
Pr 31.12.2023	71 920	12 218 812	543 101	12 833 833

Side 7





Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2024 13:17

SENT BY OWNER:
Mojtaba Rahimi · 11.06.2024 10:42

DOCUMENT ID:
SkfGZ5rHA

ENVELOPE ID:
Syj1CKHSA-SkfGZ5rHA

DOCUMENT NAME:
Arons Vei 5 Eiendom AS 07.06.24.pdf
7 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christina Pia-Lena Olofsson pia-lena.olofsson@cibusnordic.com	Signed Authenticated	11.06.2024 11:10 11.06.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/13) IP: 185.102.16.98
MARCUS KRUUS marcus.kruus@cibusnordic.com	Signed Authenticated	11.06.2024 14:33 11.06.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/18) IP: 217.173.250.3
CHRISTIAN FREDRIXON christian.fredrixon@cibusnordic.com	Signed Authenticated	12.06.2024 13:17 12.06.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/05) IP: 81.232.72.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Til generalforsamlingen i Arons Vei 5 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arons Vei 5 Eiendom AS 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.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet 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.

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/revisionsberetninger>

Oslo, 11. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning-Arons Vei 5 Eiendom AS

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-06-15 19:29

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.