

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		12 484 482	11 704 508
Annen driftsinntekt		697 379	846 647
Sum driftsinntekter		<u>13 181 861</u>	<u>12 551 155</u>
Driftskostnader			
Felleskostnader		3 544 520	4 455 821
Avskrivning	2	2 940 891	2 875 222
Annen driftskostnad	3	4 409 503	2 930 559
Sum driftskostnader		<u>10 894 914</u>	<u>10 261 602</u>
Driftsresultat		<u>2 286 947</u>	<u>2 289 553</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		11 048 146	14 450 193
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		373 040	523 404
Annen finansinntekt		1 771 882	2 493 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 478	0
Annen finanskostnad		9 880 712	6 392 216
Netto finansposter		<u>3 304 878</u>	<u>11 075 256</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 591 825</u>	<u>13 364 809</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 107 248</u>	<u>1 946 602</u>
Årsresultat		<u>4 484 577</u>	<u>11 418 207</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	5	0	4 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	4 484 577	6 918 207
Sum disponert		<u>4 484 577</u>	<u>11 418 207</u>

Exsentra Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember


	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	63 522 491	61 699 691
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	0	8 800
Sum varige driftsmidler		<u>63 522 491</u>	<u>61 708 491</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6, 7	224 354 083	222 467 379
Lån til foretak i samme konsern	8	5 917 276	14 171 565
Sum finansielle anleggsmidler		<u>230 271 359</u>	<u>236 638 944</u>
Sum anleggsmidler		<u>293 793 850</u>	<u>298 347 435</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		285 635	1 227 568
Andre fordringer	8	11 453 306	14 702 571
Sum fordringer		<u>11 738 941</u>	<u>15 930 139</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>29 032 133</u>	<u>35 529 391</u>
Sum omløpsmidler		<u>40 771 074</u>	<u>51 459 530</u>
Sum eiendeler		<u>334 564 924</u>	<u>349 806 965</u>

Exsentra Eiendom AS

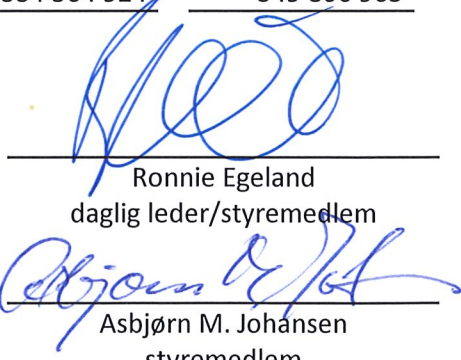
Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	30 000 000	30 000 000
Overkurs	5	111 227 147	111 227 147
Sum innskutt egenkapital		<u>141 227 147</u>	<u>141 227 147</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	11 402 784	6 918 207
Sum opptjent egenkapital		<u>11 402 784</u>	<u>6 918 207</u>
Sum egenkapital		<u>152 629 931</u>	<u>148 145 354</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	4 135 348	4 474 819
Sum avsetning for forpliktelser		<u>4 135 348</u>	<u>4 474 819</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 10	165 309 214	173 679 302
Øvrig langsiktig gjeld		1 108 364	1 160 333
Sum annen langsiktig gjeld		<u>166 417 578</u>	<u>174 839 635</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		786 242	1 376 717
Betalbar skatt	4	914 572	358 864
Annen kortsiktig gjeld	8	9 681 253	20 611 576
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 382 067</u>	<u>22 347 157</u>
Sum gjeld		<u>181 934 993</u>	<u>201 661 611</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>334 564 924</u>	<u>349 806 965</u>

31. desember 2023
Lier, 19. mars 2024


Tor Kirkeng
styrets leder

Terje Navjord
styremedlem


Ronnie Egeland
daglig leder/styremedlem

Asbjørn M. Johansen
styremedlem

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter og andel felleskostnader inntektsføres løpende. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Noter til regnskapet for 2023

Skatter

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 skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygg og annen fast eiendom	Tilpasning for nye leietakere	Fast byggnings- inventar	Web side	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	74 373 274	15 479 202	1 858 931	29 085	91 740 492
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	4 042 103	712 788	0	4 754 891
Anskaffelseskost 31.12.2023	74 373 274	19 521 305	2 571 719	29 085	96 495 383
Akk.avskrivning 31.12.2023	-23 528 783	-8 831 706	-583 318	-29 085	-32 972 892
Balanseført pr. 31.12.2023	50 844 491	10 689 599	1 988 401	0	63 522 491
Årets avskrivninger	1 420 401	1 396 803	114 888	8 800	2 940 892
Økonomisk levetid	50 år	10 år	20 år	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet.

Godtgjørelse til revisor utgjorde NOK 102 866 ekskl. mva. i regnskapsåret 2023.

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	1 446 719	2 286 802
Endring utsatt skatt	-339 471	-340 200
Årets totale skattekostnad	<u>1 107 248</u>	<u>1 946 602</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	5 591 825	13 364 809
Permanente forskjeller	2 702	4 097
3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	132 750
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-4 500 000
Resultatført konsernbidrag	-11 048 146	-9 950 193
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer	-561 581	-155 716
Endring i midlertidige forskjeller	<u>1 543 050</u>	<u>1 548 615</u>
Alminnelig inntekt	-4 472 150	444 362
Mottatt konsernbidrag	11 048 146	9 950 193
Ytet konsernbidrag	<u>-2 418 851</u>	<u>-8 763 354</u>
Årets skattegrunnlag	<u>4 157 145</u>	<u>1 631 201</u>
Betalbar skatt (22 %) av årets skattegrunnlag	914 572	358 864

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller:</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	18 766 477	20 166 886
Gevinst- og tapskonto	<u>30 558</u>	<u>38 198</u>
Sum	<u>18 797 035</u>	<u>20 205 084</u>
Andre forskjeller		135 000
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	<u>18 797 035</u>	<u>20 340 084</u>
Utsatt skatt (22 %)	4 135 348	4 474 818

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	30 000 000	111 227 147	6 918 207	148 145 354
Årsresultat	0	0	4 484 577	4 484 577
Egenkapital 31.12.2023	<u>30 000 000</u>	<u>111 227 147</u>	<u>11 402 784</u>	<u>152 629 931</u>

Exsentra Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	165 309 214	173 679 302
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Varige driftsmidler	63 522 491	61 699 691
Aksjer i datterselskap	96 487 479	96 487 479
Sum	<u>160 009 970</u>	<u>158 187 170</u>

Gjeld er sikret med pant i fast eiendom i selskapet, og i fast eiendom i ST Eiendom AS.

Note 7 - Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Bokført verdi pr. 31.12
ST Eiendom AS	Asker	100 %	96 487 479
Vebjørnsvei 1A AS	Asker	100 %	55 208 033
Vebjørnsvei 2 AS	Asker	100 %	24 658 571
Lierstranda Eiendomsutvikling AS	Oslo	75 %	48 000 000
Sum			<u>224 354 083</u>

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	5 917 276	14 171 565
Utbytte	0	4 500 000
Andre kortsiktige fordringer	11 109 866	10 011 913
Sum	<u>17 027 142</u>	<u>28 683 478</u>
<i>Gjeld</i>		
Annen kortsiktig gjeld	5 423 451	12 421 520

Noter til regnskapet for 2023

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 500	412	618 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Pett Invest AS	500	33,33 %	33,33 %
Conceptor Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Joh Johansson Eiendom AS	500	33,33 %	33,33 %
Sum	1 500	100,00 %	100,00 %

Note 10 - Fordringer og gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2023	2022
Gjeld som forfaller etter 5 år	123 458 774	131 828 862

Lån har en avdragsprofil på 25 år og med årlige avdrag på kr 8 370 088.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Exsentra Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Exsentra 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 20. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

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."

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-20 18:21:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KCZEU-8E847-0C6NC-N0TT1A-B10ML-W2YB5

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>