



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 007 158
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELMA AS EIENDOMSDRIFT
Forretningsadresse: Hagegata 36
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rolf Bjørn Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 000	5 000
Annen driftskostnad		43 303	161 788
Sum kostnader		48 303	166 788
Driftsresultat		-48 303	-166 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	710 000	150 000
Annen finansinntekt			20 000
Sum finansinntekter		710 000	170 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	
Sum finanskostnader		-2 300 000	
Netto finans		3 010 000	170 000
Ordinært resultat før skattekostnad		2 961 697	3 213
Skattekostnad på resultat	5		5 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 961 697	-1 790
Årsresultat		2 961 697	-1 790
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 961 697	-1 790
Totalresultat		2 961 697	-1 790
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		273 077	-1 790
Avsatt til annen egenkapital		2 688 620	
Sum overføringer og disponeringer		2 961 697	-1 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 611 500	1 616 500
Sum varige driftsmidler		1 611 500	1 616 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	2 400 000	100 000
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4	25 000	25 000
Investeringer i aksjer og andeler		66 000	66 000
Andre langsiktige fordringer	6	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 511 000	211 000
Sum anleggsmidler		4 122 500	1 827 500
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 017	23 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 017	23 108
Sum omløpsmidler		83 017	23 108
SUM EIENDELER		4 205 517	1 850 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		110 000	110 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 688 620	
Udekket tap			273 077
Sum opptjent egenkapital		2 688 620	-273 077
Sum egenkapital	7	2 798 620	-163 077
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 401 707	1 906 247
Sum annen langsiktig gjeld		1 401 707	1 906 247
Sum langsiktig gjeld		1 401 707	1 906 247
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		5 002
Annen kortsiktig gjeld		5 190	102 436
Sum kortsiktig gjeld		5 190	107 438
Sum gjeld		1 406 897	2 013 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 205 517	1 850 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571647

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 007 158
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ELMA AS EIENDOMSDRIFT
Forretningsadresse: Hagegata 36
0653 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Rolf Bjørn Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 934 007 158
ELMA AS EIENDOMSDRIFT

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 000	5 000
Annen driftskostnad		43 303	161 788
Sum kostnader		48 303	166 788
Driftsresultat		-48 303	-166 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	710 000	150 000
Annen finansinntekt			20 000
Sum finansinntekter		710 000	170 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	
Sum finanskostnader		-2 300 000	
Netto finans		3 010 000	170 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	2 961 697	3 213
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 961 697	-1 790
Årsresultat		2 961 697	-1 790
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 961 697	-1 790
Totalresultat		2 961 697	-1 790
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		273 077	-1 790
Avsatt til annen egenkapital		2 688 620	
Sum overføringer og disponeringer		2 961 697	-1 790



Organisasjonsnr: 934 007 158
ELMA AS EIENDOMSDRIFT

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	3	1 611 500	1 616 500
--------------	---	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler		1 611 500	1 616 500
--------------------------------	--	------------------	------------------

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	2 400 000	100 000
-----------------------------	---	-----------	---------

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	4		
---------	---	--	--

Investeringer i			
-----------------	--	--	--

tilknyttet selskap	4	25 000	25 000
--------------------	---	--------	--------

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler		66 000	66 000
---------	--	--------	--------

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	6	20 000	20 000
------------	---	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler		2 511 000	211 000
--------------------------------------	--	------------------	----------------

Sum anleggsmidler		4 122 500	1 827 500
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		83 017	23 108
----	--	--------	--------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		83 017	23 108
------------------------------	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		83 017	23 108
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		4 205 517	1 850 608
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		110 000	110 000
--------------	--	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		2 688 620	
Udekket tap			273 077
Sum opptjent egenkapital		2 688 620	-273 077
Sum egenkapital	7	2 798 620	-163 077
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 401 707	1 906 247
Sum annen langsiktig gjeld		1 401 707	1 906 247
Sum langsiktig gjeld		1 401 707	1 906 247
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		5 002
Annen kortsiktig gjeld		5 190	102 436
Sum kortsiktig gjeld		5 190	107 438
Sum gjeld		1 406 897	2 013 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 205 517	1 850 608



Organisasjonsnr: 934 007 158
ELMA AS EIENDOMSDRIFT

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2023

Elma AS Eiendomsdrift

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 934 007 158



Resultatregnskap			
Elma AS Eiendomsdrift			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	5 000	5 000
Annen driftskostnad		43 303	161 788
Sum driftskostnader		<u>48 303</u>	<u>166 788</u>
Driftsresultat		<u>-48 303</u>	<u>-166 788</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	710 000	150 000
Annen finansinntekt		0	20 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-2 300 000	0
Resultat av finansposter		<u>3 010 000</u>	<u>170 000</u>
Resultat før skattekostnad		2 961 697	3 213
Skattekostnad på resultat	5	0	5 002
Resultat		<u>2 961 697</u>	<u>-1 790</u>
Årsresultat		<u>2 961 697</u>	<u>-1 790</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		273 077	0
Avsatt til annen egenkapital		2 688 620	0
Overført til udekket tap		0	1 790
Sum overføringer		<u>2 961 697</u>	<u>-1 790</u>



Balanse			
Elma AS Eiendomsdrift			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 611 500	1 616 500
Sum varige driftsmidler		<u>1 611 500</u>	<u>1 616 500</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	2 400 000	100 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	25 000	25 000
Investeringer i aksjer og andeler		66 000	66 000
Andre langsiktige fordringer	6	20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>2 511 000</u>	<u>211 000</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 122 500</u>	<u>1 827 500</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		83 017	23 108
Sum omløpsmidler		<u>83 017</u>	<u>23 108</u>
Sum eiendeler		<u>4 205 517</u>	<u>1 850 608</u>

**Balanse**

Elma AS Eiendomsdrift

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		<u>110 000</u>	<u>110 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 688 620	0
Udekket tap		0	-273 077
Sum opptjent egenkapital		<u>2 688 620</u>	<u>-273 077</u>
Sum egenkapital	7	<u>2 798 620</u>	<u>-163 077</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 401 707	1 906 247
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 401 707</u>	<u>1 906 247</u>
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	0	5 002
Annen kortsiktig gjeld		5 190	102 436
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 190</u>	<u>107 438</u>
Sum gjeld		<u>1 406 897</u>	<u>2 013 685</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 205 517</u>	<u>1 850 608</u>

Oslo, 27.06.2024
Styret i Elma AS Eiendomsdrift

Rolf Bjørn Krogstad
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap 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 forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Note 2 Lønnskostnader

Elma AS Eiendomsdrift har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	580 000	1 200 000	1 780 000
= Anskaffelseskost 31.12.23	580 000	1 200 000	1 780 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	168 500		168 500



= Bokført verdi 31.12.23	411 500	1 200 000	1 611 500
Årets ordinære avskrivninger	5 000		5 000
Økonomisk levetid	100 år		

Tomter med bokført verdi kr. 1,2 mill. eies av selskapet, men er tinglyst på Rolf B. Krogstad.

Note 4 Datterselskap og tilknyttet selskap

Elma AS Eiendomsdrift eier 100% av aksjene i Oslo Reisesenter AS, som gir Elma AS Eiendomsdrift 100 % av stemmene i selskapet. Oslo Reisesenter AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. 2 394 884. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. 2 425 202.

Mellomværende i 2023:

	2023	2022
Mottatt utbytte fra Oslo Reisesenter AS	650 000	0

Elma AS Eiendomsdrift eier 50% av aksjene i Bislett Invest Eiendom AS, som gir Elma AS Eiendomsdrift 50 % av stemmene i selskapet. Bislett Invest Eiendom AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. 2 065 744. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. 1 217 050.

Transaksjoner i 2023:

	2023	2022
Mottatt utbytte fra Bislett Invest Eiendom AS	60 000	150 000

Elma AS Eiendomsdrift eier 100% av aksjene i Jordal Bil AS, som gir Elma AS Eiendomsdrift 100 % av stemmene i selskapet. Jordal Bil AS har forretningskontor i Oslo. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. -12 500. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. -1 530 479.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	5 002
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	5 002
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 961 697	3 213
Permanente forskjeller	-3 034 084	-52 973
Endring i midlertidige forskjeller	60 484	72 498
Skattepliktig inntekt	-11 903	22 738



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	5 002
Sum betalbar skatt i balansen	0	5 002

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	313 054	335 608	22 554
Fordringer	-636 634	-636 634	0
Gevinst- og tapskonto	151 721	189 652	37 930
Sum	-171 859	-111 375	60 484
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 903	0	11 903
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	183 762	111 375	-72 387
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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

Note 6 Fordringer og gjeld

	2023
Fordringer med forfall > 1 år	20 000
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Øvrig langsiktig gjeld, kr. 1 401 707, er gjeld til aksjonær. Ingen renter er beregnet.

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 2 961 697 etter skatt, mot kr. -1 790 i 2022. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.