



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 505 574  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMS SERVICE AS  
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen  
Lilleruts vei 57A  
1364 FORNEBU

### 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: John Sofus Bottolfsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### 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, 22.09.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 175 767	7 549 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 175 767</b>	<b>7 549 861</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 995 760	2 519 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 995 760</b>	<b>2 519 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-819 993</b>	<b>5 030 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		500	17 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>500</b>	<b>17 014</b>
Annen rentekostnad		2 968 906	2 907 803
Annen finanskostnad		20	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 968 927</b>	<b>2 907 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 968 427</b>	<b>-2 890 789</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 788 419</b>	<b>2 139 233</b>
Skattekostnad	1, 2	-830 332	447 506
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 958 087</b>	<b>1 691 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 958 087</b>	<b>1 691 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 157 768	
Annen egenkapital		-1 800 319	1 691 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 958 087</b>	<b>1 691 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 037 388	207 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 037 388</b>	<b>207 056</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	66 384 201	57 367 532
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 384 201</b>	<b>57 367 532</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 084 600	1 084 600
Lån til foretak i samme konsern	6	24 826 114	29 988 236
Andre fordringer	7	150 000	1 690 625
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 060 714</b>	<b>32 763 461</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 482 303</b>	<b>90 338 049</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 357 759	4 095 370
Andre fordringer	7	45 916	42 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 403 675</b>	<b>4 138 281</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 074 213	794 665
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 074 213</b>	<b>794 665</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 477 888</b>	<b>4 932 947</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 960 192</b>	<b>95 270 995</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10	30 200 000	30 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		1 800 319
Udekket tap	10	1 157 768	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 157 768</b>	<b>1 800 319</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 042 232</b>	<b>32 000 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	56 242 840	50 564 291
Langsiktig konserngjeld	4, 6	1 140 292	1 418 360
Ansvarlig lånekapital	4, 9	12 387 864	11 002 684
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 628	251 200
Annen kortsiktig gjeld		27 337	34 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 965</b>	<b>285 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 917 960</b>	<b>63 270 676</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 960 192</b>	<b>95 270 995</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 664946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 505 574  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMS SERVICE AS  
Forretningsadresse: c/o John Sofus Bottolfsen  
Lilleruts vei 57A  
1364 FORNEBU

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap 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: John Sofus Bottolfsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### 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, 10.08.2023

---

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: 979 505 574  
EIENDOMS SERVICE AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 175 767	7 549 861
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 175 767</b>	<b>7 549 861</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 995 760	2 519 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 995 760</b>	<b>2 519 839</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-819 993</b>	<b>5 030 022</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		500	17 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>500</b>	<b>17 014</b>
Annen rentekostnad		2 968 906	2 907 803
Annen finanskostnad		20	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 968 927</b>	<b>2 907 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 968 427</b>	<b>-2 890 789</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	1, 2	-3 788 419	2 139 233
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-830 332</b>	<b>447 506</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 958 087</b>	<b>1 691 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 157 768	
Annen egenkapital		-1 800 319	1 691 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 958 087</b>	<b>1 691 727</b>



Organisasjonsnr: 979 505 574  
EIENDOMS SERVICE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 1 037 388 207 056  
Sum immaterielle eiendeler 1 037 388 207 056

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3, 4 66 384 201 57 367 532  
Sum varige driftsmidler 66 384 201 57 367 532

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 1 084 600 1 084 600  
Lån til foretak i samme konsern 6 24 826 114 29 988 236  
Andre fordringer 7 150 000 1 690 625  
Sum finansielle anleggsmidler 26 060 714 32 763 461

##### Sum anleggsmidler

93 482 303 90 338 049

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 2 357 759 4 095 370  
Andre fordringer 7 45 916 42 911  
Sum fordringer 2 403 675 4 138 281

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 8 3 074 213 794 665  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 074 213 794 665

##### Sum omløpsmidler

5 477 888 4 932 947

##### SUM EIENDELER

98 960 192 95 270 995

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00) 9, 10 30 200 000 30 200 000  
Sum innskutt egenkapital 30 200 000 30 200 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		1 800 319
Udekket tap	10	1 157 768	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 157 768</b>	<b>1 800 319</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 042 232</b>	<b>32 000 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	56 242 840	50 564 291
Langsiktig konserngjeld	4, 6	1 140 292	1 418 360
Ansvarlig lånekapital	4, 9	12 387 864	11 002 684
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 628	251 200
Annen kortsiktig gjeld		27 337	34 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 965</b>	<b>285 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 917 960</b>	<b>63 270 676</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 960 192</b>	<b>95 270 995</b>



Organisasjonsnr: 979 505 574  
EIENDOMS SERVICE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelse knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsverdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Sum Beløp

**Note**

3

**Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler**

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Konsernregnskap**

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

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

**Note**

5



## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
24976114.00

## Mer om fordringer

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

4

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

## Mer om gjeld

Ingen del av selskapets gjeld forfaller til betaling senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Gjeld er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.

## Note

7

## Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

## Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak  
Se eventuelle andre vedlegg.



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til generalforsamlingen i Eiendoms Service AS

### Uavhengig revisors beretning

#### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

##### **Konklusjon**

Vi har revidert Eiendoms Service AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 2 958 087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### **Styret ansvar for årsregnskapet**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 avviklet.

##### **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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



## NITSCHKE

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no.

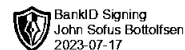
### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lysaker, 30.06.2023  
Nitschke AS

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor



Årsregnskap for 2022

**EIENDOMS SERVICE AS**  
**1364 FORNEBU**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

Mer Enn Tall AS

Bestumstubben 11

0281 OSLO

Org.nr. 912697428

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør



**Resultatregnskap for 2022**  
**EIENDOMS SERVICE AS**

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		2 175 767	7 549 861
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 175 767</b>	<b>7 549 861</b>
Annen driftskostnad		(2 995 760)	(2 519 839)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 995 760)</b>	<b>(2 519 839)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(819 993)</b>	<b>5 030 022</b>
Annen renteinntekt		500	17 014
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>500</b>	<b>17 014</b>
Annen rentekostnad		(2 968 906)	(2 907 803)
Annen finanskostnad		(20)	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(2 968 927)</b>	<b>(2 907 803)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(2 968 427)</b>	<b>(2 890 789)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(3 788 419)</b>	<b>2 139 233</b>
Skattekostnad	1, 2	830 332	(447 506)
<b>Årsresultat</b>		<b>(2 958 087)</b>	<b>1 691 727</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap		(1 157 768)	
Annen egenkapital		(1 800 319)	1 691 727
<b>Sum</b>		<b>(2 958 087)</b>	<b>1 691 727</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**EIENDOMS SERVICE AS**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 037 388	207 056
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 037 388</b>	<b>207 056</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	66 384 201	57 367 532
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>66 384 201</b>	<b>57 367 532</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	1 084 600	1 084 600
Lån til foretak i samme konsern	6	24 826 114	29 988 236
Andre fordringer	7	150 000	1 690 625
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 060 714</b>	<b>32 763 461</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 482 303</b>	<b>90 338 049</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 357 759	4 095 370
Andre fordringer	7	45 916	42 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 403 675</b>	<b>4 138 281</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 074 213	794 665
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 074 213</b>	<b>794 665</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 477 888</b>	<b>4 932 947</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>98 960 192</b>	<b>95 270 995</b>



**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**EIENDOMS SERVICE AS**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 200 aksjer à kr 1 000,00)	9, 10	30 200 000	30 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 200 000</b>	<b>30 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10		1 800 319
Udekket tap	10	(1 157 768)	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(1 157 768)</b>	<b>1 800 319</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>29 042 232</b>	<b>32 000 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	56 242 840	50 564 291
Langsiktig konserngjeld	4, 6	1 140 292	1 418 360
Ansvarlig lånekapital	4, 9	12 387 864	11 002 684
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 770 995</b>	<b>62 985 336</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		119 628	251 200
Annen kortsiktig gjeld		27 337	34 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 965</b>	<b>285 340</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 917 960</b>	<b>63 270 676</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>98 960 192</b>	<b>95 270 995</b>

Bærum, 29.06.2023

---

John Sofus Bottolfsen  
Styrets leder



## Noter 2022

### EIENDOMS SERVICE AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



## Note 1 - Skattekostnad

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(3 788 419)	2 139 233
+/- Permanente forskjeller	14 182	(105 113)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	2 124 577	9 124
- Fremførbart underskudd		(2 043 244)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1 649 661)</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(830 332)	447 506
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(830 332)</b>	<b>447 506</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	(13 822)	0	(13 822)
Omløpsmidler	(153 300)	(2 162 000)	2 008 700
Gevinst- og tapskonto	5 129 521	4 999 822	129 699
Skattemessig fremførbart underskudd	(5 903 556)	(7 553 217)	1 649 661
Sum midlertidige forskjeller	(941 157)	(4 715 395)	3 774 238
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>	<b>(207 055)</b>	<b>(1 037 387)</b>	<b>830 332</b>

## Note 3 - Anleggsmidler

	Eiendommer
Anskaffelseskost 01.01.2022	57 367 532
Tilgang i året	18 341 823
Avgang i året	(9 325 154)
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>66 384 201</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	0
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>66 384 201</b>

Boliger anses å ha ubegrenset økonomisk levetid, og avskrives derfor ikke.

## Note 4 - Gjeld og pantstillelser

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 242 840	50 564 291
Balanseført verdi av eiendommer pantsatt for egen gjeld	66 384 201	57 367 532

Av langsiktig gjeld på kr 66 770 995 forfaller ca kr 59 000 000 om mer enn 5 år.



## Note 5 - Investeringer i datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Øybo Eiendom AS	Fornebu	100 %	2 478 952	-1 286 205
Finans Service AS	Fornebu	100 %	50 409	-34 244
K 1 Eiendom AS	Fornebu	100 %	-1 010 313	-318 638
Eifi Eiendom AS	Fornebu	100 %	622 499	-159 013

Selskaper som er eiet av Øybo Eiendom AS:

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
LC Eiendom III AS	Fornebu	100 %	50 430	109 287

## Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
K 1 Eiendom AS	3 142 679	2 451 679
LC Eiendom III AS	305 707	305 707
Øybo Eiendom AS	12 599 882	18 483 004
Finans Service AS	1 849 977	1 849 977
Eifi Eiendom AS	722 444	692 444
Adelstan Invest Tres	6 205 425	6 205 425
<b>Sum</b>	<b>24 826 114</b>	<b>29 988 236</b>

Gjeld	2022	2021
Finans Service AS	1 140 292	1 418 360

## Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

## Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



## Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 30 200 ordinære aksjer, hver pålydende kr 1000. Samlet aksjekapital er kr 30 200 000.

Foretaket har én aksjonær.

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
John Bottolfsen (styreleder)	30 200	100 %

Aksjonær har ytet et ansvarlig lån til selskapet på kr 12 387 864. Lånet er ikke renteberegnet.

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	30 200 000	1 800 319		32 000 319
Årets resultat		(1 800 319)	(1 157 768)	(2 958 087)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>30 200 000</b>	<b>0</b>	<b>(1 157 768)</b>	<b>29 042 232</b>

## Note 11 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 12 - Revisjon

	2022
Revisjon	81 250
Andre tjenester	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>81 250</b>