



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 794 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARMFELT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tvetestien 1  
7020 TRONDHEIM

### 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: Ole Birger Giæver  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

### 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, 14.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		325 220	331 604
Annen driftsinntekt		21 998	14 454
<b>Sum inntekter</b>		<b>347 218</b>	<b>346 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	64 200	64 200
Annen driftskostnad	1	131 436	120 515
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 636</b>	<b>184 715</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 583</b>	<b>161 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt	3	122	39
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122</b>	<b>39</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	62 164	33 081
Annen rentekostnad	3		5 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 164</b>	<b>38 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 042</b>	<b>-38 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>89 541</b>	<b>122 816</b>
Skattekostnad på resultat	4	29 689	32 021
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		59 852	90 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 951 698	3 015 898
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>2 951 698</b>	<b>3 015 898</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	5	<b>2 951 698</b>	<b>3 015 898</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		139 369	115 084
<b>Sum fordringer</b>		<b>139 369</b>	<b>115 084</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		284 750	70 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>284 750</b>	<b>70 360</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	5	<b>424 119</b>	<b>185 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 375 817</b>	<b>3 201 342</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 767 283	1 707 432
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 767 283</b>	<b>1 707 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 867 283</b>	<b>1 807 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 540	-15 610
Betalbar skatt	4	29 689	38 280
Skyldig offentlige avgifter		65 436	75 991
Annen kortsiktig gjeld	3	1 405 868	1 295 249
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>1 508 534</b>	<b>1 393 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 508 534</b>	<b>1 393 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 375 817</b>	<b>3 201 342</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 529643

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 794 014  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARMFELT EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tvetestien 1  
7020 TRONDHEIM

#### 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: Ole Birger Giæver  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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, 20.06.2024

---

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: 990 794 014  
ARMFELT EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		325 220	331 604
Annen driftsinntekt		21 998	14 454
<b>Sum inntekter</b>		<b>347 218</b>	<b>346 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	64 200	64 200
Annen driftskostnad	1	131 436	120 515
<b>Sum kostnader</b>		<b>195 636</b>	<b>184 715</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 583</b>	<b>161 343</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt	3	122	39
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122</b>	<b>39</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	62 164	33 081
Annen rentekostnad	3		5 485
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>62 164</b>	<b>38 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 042</b>	<b>-38 527</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	29 689	32 021
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		59 852	90 796
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 852</b>	<b>90 796</b>





Organisasjonsnr: 990 794 014  
ARMFELT EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 951 698	3 015 898
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>2 951 698</b>	<b>3 015 898</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>5</b>	<b>2 951 698</b>	<b>3 015 898</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		139 369	115 084
<b>Sum fordringer</b>		<b>139 369</b>	<b>115 084</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		284 750	70 360
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>284 750</b>	<b>70 360</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>5</b>	<b>424 119</b>	<b>185 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 375 817</b>	<b>3 201 342</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 767 283	1 707 432
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 767 283</b>	<b>1 707 432</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 867 283</b>	<b>1 807 432</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum annen langsiktig gjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 540	-15 610
Betalbar skatt	4	29 689	38 280
Skyldig offentlige avgifter		65 436	75 991
Annen kortsiktig gjeld	3	1 405 868	1 295 249
Sum kortsiktig gjeld	5	<b>1 508 534</b>	<b>1 393 910</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 508 534</b>	<b>1 393 910</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 375 817</b>	<b>3 201 342</b>



Organisasjonsnr: 990 794 014  
ARMFELT EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

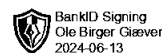
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2023**

**for**

**Armfelt Eiendom as  
990 794 014**



<b>Resultatregnskap</b>			
Armfelt Eiendom as			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leieinntekter		325 220	331 604
Annen driftsinntekt		21 998	14 454
Sum driftsinntekter		<u>347 218</u>	<u>346 058</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	64 200	64 200
Annen driftskostnad	1	131 436	120 515
Sum driftskostnader		<u>195 636</u>	<u>184 715</u>
Driftsresultat		<u>151 583</u>	<u>161 343</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	122	39
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	62 164	33 081
Annen rentekostnad	3	0	5 485
Resultat av finansposter		<u>-62 042</u>	<u>-38 527</u>
Resultat før skattekostnad		89 541	122 816
Skattekostnad på resultat	4	29 689	32 021
Resultat		<u>59 852</u>	<u>90 796</u>
Årsoverskudd / Årsunderskudd		<u>59 852</u>	<u>90 796</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		59 852	90 796
Sum overføringer		<u>59 852</u>	<u>90 796</u>



<b>Balanse</b>			
Armfelt Eiendom as			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	<u>2 951 698</u>	<u>3 015 898</u>
Sum varige driftsmidler	2	<u>2 951 698</u>	<u>3 015 898</u>
Sum anleggsmidler	5	<u>2 951 698</u>	<u>3 015 898</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		<u>139 369</u>	<u>115 084</u>
Sum fordringer		<u>139 369</u>	<u>115 084</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		284 750	70 360
Sum omløpsmidler	5	<u>424 119</u>	<u>185 444</u>
Sum eiendeler		<u>3 375 817</u>	<u>3 201 342</u>
Armfelt Eiendom as		Side 3	

**Balanse**

## Armfelt Eiendom as

<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 767 283	1 707 432
Sum opptjent egenkapital		<u>1 767 283</u>	<u>1 707 432</u>
Sum egenkapital		<u>1 867 283</u>	<u>1 807 432</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 540	-15 610
Betalbar skatt	4	29 689	38 280
Skyldig offentlige avgifter		65 436	75 991
Annen kortsiktig gjeld	3	1 405 868	1 295 249
Sum kortsiktig gjeld	5	<u>1 508 534</u>	<u>1 393 910</u>
Sum gjeld		<u>1 508 534</u>	<u>1 393 910</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>3 375 817</u>	<u>3 201 342</u>

Trondheim, 13.06.2024  
Styret i Armfelt Eiendom as

\_\_\_\_\_  
Ole Birger Giæver  
Styreleder



## Noter 2023

### Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

#### Lønnskostnader

	2023	2022
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	5 014 048	41 440	5 055 488
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>5 014 048</b>	<b>41 440</b>	<b>5 055 488</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	1 162 350	41 440	1 203 790
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	900 000		900 000
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	2 062 350	41 440	2 103 790
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>2 951 698</b>	<b>0</b>	<b>2 951 698</b>
Årets ordinære avskrivninger	64 200		64 200
Økonomisk levetid	50 år	5 år	

### Note 3 Mellomværende med nærstående

	IB 01.01	UB 31.12	Renter	%
Gjeld til Seven Invest as	1 201 619	1 313 783	62 164	5,0

Seven Invest as eies av styrets leder, Ole Birger Giæver.



## Noter 2023

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	29 689	38 280
Endring i utsatt skattefordel	0	-6 259
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>29 689</b>	<b>32 021</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	89 541	122 816
Permanente forskjeller	-61	-39
Endring i midlertidige forskjeller	45 472	51 224
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>134 952</b>	<b>174 002</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	29 689	38 280
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>29 689</b>	<b>38 280</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-175 112	-156 357	18 755
Gevinst – og tapskonto	106 867	133 584	26 717
<b>Sum</b>	<b>-68 244</b>	<b>-22 773</b>	<b>45 472</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	68 244	22 773	-45 472
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 5 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.



## Noter 2023

---

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives til virkelig verdi som følge av renteendring.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

### **Note 6 Fortsatt drift**

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 59 852 etter skatt, mot kr. 90 796 i 2022. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.