



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 478 745  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: H. S. NIELSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haslevollen 3  
0579 OSLO

### 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: Bent-Joar Wang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### 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, 08.06.2024



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2022             | 2021            |
|---|------|------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                             |      |                  |                 |
| <b>Inntekter</b>                                    |      |                  |                 |
| Annen driftsinntekt                                 |      | 447 846          | 609 500         |
| <b>Sum inntekter</b>                                |      | <b>447 846</b>   | <b>609 500</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                    |      |                  |                 |
| Varekostnad   |      |                  | -1 000          |
| Annen driftskostnad                                 |      | 334 855          | 449 897         |
| <b>Sum kostnader</b>                                |      | <b>334 855</b>   | <b>448 897</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                               |      | <b>112 992</b>   | <b>160 603</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>           |      |                  |                 |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap | 1    | 2 250 000        |                 |
| Annen renteinntekt                                  |      | 67               | 45 371          |
| Annen finansinntekt                                 |      | 3 702            | 3 879           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |      | <b>2 253 769</b> | <b>49 250</b>   |
| Annen rentekostnad                                  |      | 765 571          | 609 044         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |      | <b>765 571</b>   | <b>609 044</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                 |      | <b>1 488 198</b> | <b>-559 794</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>          |      | <b>1 601 190</b> | <b>-399 190</b> |
| Skattekostnad                                       | 2, 3 | -137 788         | -117 523        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>        |      | <b>1 738 977</b> | <b>-281 668</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                  |      | <b>1 738 978</b> | <b>-281 667</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                |      |                  |                 |
| Ordinært utbytte                                    |      | 1 500 000        |                 |
| Tilleggsutbytte                                     |      | 300 000          | 1 300 000       |
| Annen egenkapital                                   |      | -61 022          | -1 581 667      |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>            |      | <b>1 738 978</b> | <b>-281 667</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note    | 2022              | 2021              |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |         |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |         |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |         |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3       | 482 341           | 344 553           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |         | <b>482 341</b>    | <b>344 553</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |         |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4, 5    | 11 715 413        | 11 715 413        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |         | <b>11 715 413</b> | <b>11 715 413</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |         |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 1       | 27 000            | 27 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6       | 15 001            | 15 001            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6, 7, 8 | 6 656 476         | 6 462 892         |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 6       | 3 200             | 3 200             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |         | <b>6 701 677</b>  | <b>6 508 093</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |         | <b>18 899 430</b> | <b>18 568 059</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |         |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |         |                   |                   |
| Varer   |         | 1 628 903         | 1 628 903         |
| <b>Sum varer</b>  |         | <b>1 628 903</b>  | <b>1 628 903</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |         |                   |                   |
| Kundefordringer   | 9       | 8 000             | 7 000             |
| Andre fordringer  | 8, 10   | 74 144            | 150 000           |
| Konsernfordringer   |         | 2 250 000         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |         | <b>2 332 144</b>  | <b>157 000</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |         |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |         | 59 882            | 75 113            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |         | <b>59 882</b>     | <b>75 113</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |         | <b>4 020 928</b>  | <b>1 861 016</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                            | Note  | 2022              | 2021              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b>                    |       | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |       |                   |                   |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00) | 11    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |       | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 11    | 4 550 937         | 4 611 959         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |       | <b>4 550 937</b>  | <b>4 611 959</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 11    | <b>4 650 937</b>  | <b>4 711 959</b>  |
| <b>Gjeld</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 4, 12 | 14 210 280        | 14 207 312        |
| Langsiktig konserngjeld                 | 8, 12 | 2 542 703         | 767 703           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |       | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |       | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         |       | 4 439             | -755              |
| Utbytte                                 |       | 1 500 000         |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                  |       | 12 000            | 742 856           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |       | <b>1 516 439</b>  | <b>742 101</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                        |       | <b>18 269 422</b> | <b>15 717 116</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |       | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 387197

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 478 745  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: H. S. NIELSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Haslevollen 3  
0579 OSLO

#### 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: Bent-Joar Wang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

#### 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, 16.05.2023

---

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: 989 478 745  
H. S. NIELSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                                   | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>     |
|---|-------------|------------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |             |                  |                 |
| <b>Inntekter</b>                                      |             |                  |                 |
| Annen driftsinntekt                                   |             | 447 846          | 609 500         |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |             | <b>447 846</b>   | <b>609 500</b>  |
| <b>Kostnader</b>                                      |             |                  |                 |
| Varekostnad   |             |                  | -1 000          |
| Annen driftskostnad                                   |             | 334 855          | 449 897         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |             | <b>334 855</b>   | <b>448 897</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>112 992</b>   | <b>160 603</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |             |                  |                 |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap 1 |             | 2 250 000        |                 |
| Annen renteinntekt                                    |             | 67               | 45 371          |
| Annen finansinntekt                                   |             | 3 702            | 3 879           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |             | <b>2 253 769</b> | <b>49 250</b>   |
| Annen rentekostnad                                    |             | 765 571          | 609 044         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |             | <b>765 571</b>   | <b>609 044</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |             | <b>1 488 198</b> | <b>-559 794</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |             |                  |                 |
| <b>skattekostnad</b>                                  |             | <b>1 601 190</b> | <b>-399 190</b> |
| Skattekostnad   | 2, 3        | -137 788         | -117 523        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |             | <b>1 738 977</b> | <b>-281 668</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |             | <b>1 738 978</b> | <b>-281 667</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |             |                  |                 |
| Ordinært utbytte                                      |             | 1 500 000        |                 |
| Tilleggsutbytte                                       |             | 300 000          | 1 300 000       |
| Annen egenkapital                                     |             | -61 022          | -1 581 667      |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              |             | <b>1 738 978</b> | <b>-281 667</b> |



Organisasjonsnr: 989 478 745  
H. S. NIELSEN EIENDOM AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note    | 2022              | 2021              |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |         |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |         |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |         |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3       | 482 341           | 344 553           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |         | <b>482 341</b>    | <b>344 553</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |         |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4, 5    | 11 715 413        | 11 715 413        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |         | <b>11 715 413</b> | <b>11 715 413</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |         |                   |                   |
| Investering i datterselskap                                 | 1       | 27 000            | 27 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6       | 15 001            | 15 001            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6, 7, 8 | 6 656 476         | 6 462 892         |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 6       | 3 200             | 3 200             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |         | <b>6 701 677</b>  | <b>6 508 093</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |         | <b>18 899 430</b> | <b>18 568 059</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |         |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |         |                   |                   |
| Varer   |         | 1 628 903         | 1 628 903         |
| <b>Sum varer</b>  |         | <b>1 628 903</b>  | <b>1 628 903</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |         |                   |                   |
| Kundefordringer   | 9       | 8 000             | 7 000             |
| Andre fordringer  | 8, 10   | 74 144            | 150 000           |
| Konsernfordringer   |         | 2 250 000         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |         | <b>2 332 144</b>  | <b>157 000</b>    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |         |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |         | 59 882            | 75 113            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |         | <b>59 882</b>     | <b>75 113</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |         | <b>4 020 928</b>  | <b>1 861 016</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |         | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |         |                   |                   |



|                                   |           |                   |                   |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |           |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |           |                   |                   |
| Aksjekapital (1 000               |           |                   |                   |
| aksjer à kr 100,00)               | 11        | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |           | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |           |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 11        | 4 550 937         | 4 611 959         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |           | <b>4 550 937</b>  | <b>4 611 959</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>11</b> | <b>4 650 937</b>  | <b>4 711 959</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |           |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |           |                   |                   |
| Gjeld til                         |           |                   |                   |
| kredittinstitusjoner              | 4, 12     | 14 210 280        | 14 207 312        |
| Langsiktig konserngjeld           | 8, 12     | 2 542 703         | 767 703           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |           | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |           | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |           |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |           | 4 439             | -755              |
| Utbytte                           |           | 1 500 000         |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |           | 12 000            | 742 856           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |           | <b>1 516 439</b>  | <b>742 101</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |           | <b>18 269 422</b> | <b>15 717 116</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |           | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |



Organisasjonsnr: 989 478 745  
H. S. NIELSEN EIENDOM 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 og leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres eller ved månedens start. 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. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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: Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. 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 nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

## 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

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

7

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
6656476.00

Mer om fordringer

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

### Note

12

### 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**

10

**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.



**Årsregnskap for 2022**

**H. S. NIELSEN EIENDOM AS  
0579 OSLO**



## Resultatregnskap for 2022 H. S. NIELSEN EIENDOM AS

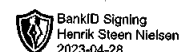


|   | Note | 2022             | 2021             |
|---|------|------------------|------------------|
| Annen driftsinntekt                                 |      | 447 846          | 609 500          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                          |      | <b>447 846</b>   | <b>609 500</b>   |
| Varekostnad   |      | 0                | 1 000            |
| Annen driftskostnad                                 |      | (334 855)        | (449 897)        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                          |      | <b>(334 855)</b> | <b>(448 897)</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                               |      | <b>112 992</b>   | <b>160 603</b>   |
| Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap | 1    | 2 250 000        | 0                |
| Annen renteinntekt                                  |      | 67               | 45 371           |
| Annen finansinntekt                                 |      | 3 702            | 3 879            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                          |      | <b>2 253 769</b> | <b>49 250</b>    |
| Annen rentekostnad                                  |      | (765 571)        | (609 044)        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                          |      | <b>(765 571)</b> | <b>(609 044)</b> |
| <b>Netto finans</b>                                 |      | <b>1 488 198</b> | <b>(559 794)</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>1 601 190</b> | <b>(399 190)</b> |
| Skattekostnad                                       | 2, 3 | 137 788          | 117 523          |
| <b>Årsresultat</b>                                  |      | <b>1 738 978</b> | <b>(281 667)</b> |
| <b>Overføringer</b>                                 |      |                  |                  |
| Utbytte   |      | 1 500 000        | 0                |
| Tilleggsutbytte                                     |      | 300 000          | 1 300 000        |
| Annen egenkapital                                   |      | (61 022)         | (1 581 667)      |
| <b>Sum</b>  |      | <b>1 738 978</b> | <b>(281 667)</b> |



## Balanse pr. 31. desember 2022 H. S. NIELSEN EIENDOM AS

|   | Note    | 2022              | 2021              |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>  |         |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |         |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |         |                   |                   |
| Utsatt skattefordel   | 3       | 482 341           | 344 553           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |         | <b>482 341</b>    | <b>344 553</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |         |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 4, 5    | 11 715 413        | 11 715 413        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |         | <b>11 715 413</b> | <b>11 715 413</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |         |                   |                   |
| Investeringer i datterselskap                               | 1       | 27 000            | 27 000            |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          | 6       | 15 001            | 15 001            |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6, 7, 8 | 6 656 476         | 6 462 892         |
| Investeringer i aksjer og andeler                           | 6       | 3 200             | 3 200             |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |         | <b>6 701 677</b>  | <b>6 508 093</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |         | <b>18 899 430</b> | <b>18 568 059</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |         |                   |                   |
| Varer   |         | 1 628 903         | 1 628 903         |
| <b>Sum varer</b>  |         | <b>1 628 903</b>  | <b>1 628 903</b>  |
| <b>Fordringer</b>   |         |                   |                   |
| Kundefordringer   | 9       | 8 000             | 7 000             |
| Andre fordringer  | 8, 10   | 74 144            | 150 000           |
| Konsernfordringer   |         | 2 250 000         | 0                 |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |         | <b>2 332 144</b>  | <b>157 000</b>    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |         | 59 882            | 75 113            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |         | <b>59 882</b>     | <b>75 113</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |         | <b>4 020 928</b>  | <b>1 861 016</b>  |
| <b>Sum eiendeler</b>  |         | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |

**Balanse pr. 31. desember 2022**  
**H. S. NIELSEN EIENDOM AS**

|   | Note  | 2022              | 2021              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |       |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                      |       |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |       |                   |                   |
| Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100,00) | 11    | 100 000           | 100 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |       | <b>100 000</b>    | <b>100 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |       |                   |                   |
| Annen egenkapital                       | 11    | 4 550 937         | 4 611 959         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |       | <b>4 550 937</b>  | <b>4 611 959</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                  | 11    | <b>4 650 937</b>  | <b>4 711 959</b>  |
| <b>Gjeld</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |       |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner          | 4, 12 | 14 210 280        | 14 207 312        |
| Langsiktig konserngjeld                 | 8, 12 | 2 542 703         | 767 703           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |       | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |       | <b>16 752 983</b> | <b>14 975 015</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |       |                   |                   |
| Leverandørgjeld                         |       | 4 439             | (755)             |
| Utbytte                                 |       | 1 500 000         | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                  |       | 12 000            | 742 856           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |       | <b>1 516 439</b>  | <b>742 101</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                        |       | <b>18 269 422</b> | <b>15 717 116</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>         |       | <b>22 920 359</b> | <b>20 429 075</b> |

OSLO; 27.04.2023

---

Henrik Steen Nielsen  
Styrets leder / Daglig leder



## Noter 2022

### H. S. NIELSEN EIENDOM 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 og leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres eller ved månedens start.

#### 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.

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### 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:

Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

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 nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Investering i Datterselskap

| Foretaksnavn | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>31. desember 2022 | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|--------------|--------------|---------------------------|---|---------------------------------|
| HSN Bygg AS  | Oslo         | 90 %                      | 4 529 742                                   | 3 564 028                       |

Selskapet har mottatt kr 2 250 000 i utbytte fra datterselskap HSN Bygg AS for 2022

## Note 2 - Skatt

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad              | 1 601 190        | (399 190)        |
| +/- Permanente forskjeller                       | (2 182 500)      |                  |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller     | 844 642          |                  |
| - Fremførbart underskudd                         | (263 332)        |                  |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                      | <b>0</b>         | <b>(399 190)</b> |
| +/- For lite (for mye) avsatt skatt tidligere år |                  | (45 113)         |
| +/- Endring i utsatt skatt                       | (137 788)        | (72 410)         |
| <b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>        | <b>(137 788)</b> | <b>(117 523)</b> |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Note 3 - 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        |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Omløpsmidler  | 0                | (844 642)        | 844 642        |
| Skattemessig fremførbart underskudd                 | (1 611 149)      | (1 347 817)      | (263 332)      |
| Netto forskjeller                                   | (1 611 149)      | (2 192 459)      | 581 310        |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | 45 000           | 0                | 45 000         |
| Sum midlertidige forskjeller                        | (1 566 149)      | (2 192 459)      | 626 310        |
| <b>Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%</b>  | <b>(344 553)</b> | <b>(482 341)</b> | <b>137 788</b> |

## Note 4 - Pantstillelser og garantier

| Spesifikasjon                  | 2022       | 2021       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14 210 280 | 14 207 312 |

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld 11 715 413 11 715 413

Av langsiktig gjeld på kr 14 210 280 forfaller kr 12 788 025 om mer enn 5 år.



## Note 5 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

|   | Sum               |
|---|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022             | 11 715 413        |
| Tilgang i året                          | 0                 |
| Avgang i året                           | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>      | <b>11 715 413</b> |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.2022</b> | <b>11 715 413</b> |

Dette er boligeiendommer som ikke avskrives.

## Note 6 - Investeringer i tilknyttet selskap

| Foretaksnavn                        | Foretakssted | Eierandel/<br>stemmeandel | Selskapets egenkapital<br>"31. desember 2022" | Selskapets resultat<br>for 2022 |
|-------------------------------------|--------------|---------------------------|---|---------------------------------|
| Nielsen & Gregersen<br>Utbygging AS | Oslo         | 50 %                      | - 62 690                                      | - 12 480                        |
| Krossern 3 AS                       | Oslo         | 50 %                      | - 1 396 259                                   | - 9 361                         |

Det er tidligere år foretatt nedskrivning av aksjer i tilknyttet selskap (Krossern 3 AS) med kr. 49.999.

Selskapet har investert kr i 40 % eierandel i selskapet Rozzies Villa Ltd. i Kenya

## Note 7 - Lån og fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 6 656 476

## Note 8 - Konsernforhold

Selskapet har gjeld til datterselskapet HSN Bygg AS med kr 2 542 703.

Selskapet har en fordring på aksjonær på kr 74 144.

Selskapet har en fordring på Nielsen & Gregersen utbygging AS på kr 63 000.

Det er foretatt utlån til tilknyttet selskap Rozzies Villa Ltd., på kr 6 593 476.

Lånet til Rozzies Villa Ltd. løper over 10 år med 1 % rente.

## Note 9 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Kundefordringer til pålydende           | 8 000        | 7 000        |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer |              |              |
| <b>Netto oppførte kundefordringer</b>   | <b>8 000</b> | <b>7 000</b> |

## Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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



## Note 11 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Annen EK         | Sum              |
|-------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01.2022        | 100 000        | 4 611 959        | 4 711 959        |
| Tilleggsutbytte               |                | (300 000)        | (300 000)        |
| Årets resultat                |                | 1 738 978        | 1 738 978        |
| Avsatt utbytte                |                | (1 500 000)      | (1 500 000)      |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>100 000</b> | <b>4 550 937</b> | <b>4 650 937</b> |

## Note 12 - 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 13 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 14 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 15 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.



## CENTER REVISJON

Center Revisjon AS  
Tuneveien 97  
1712 Grålum  
Telefon: 69 10 44 30  
Orgnr. 916788517 MVA  
Bankkonto: 6129.06.78845  
centerrevisjon.no  
Medlem - Den Norske Revisorføring

Til Generalforsamlingen i

**H.S. Nielsen Eiendom AS**  
Orgnr. 989478745

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til H.S. Nielsen Eiendom AS som viser et **overskudd på kr. 1.738,978,-**, som består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for det avsluttede regnskapsåret, 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 pr 31. desember 2022 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning om 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 revisjon 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 27. april 2023

**Center Revisjon AS**



Jon R. Andersen

Statsautorisert revisor