



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsons gate 60B  
8800 SANDNESSJØEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ken Tollaksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### 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, 07.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 258	2 230
Annen driftsinntekt		752 220	686 873
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 477</b>	<b>689 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 332
Avskrivning	2	173 340	171 862
Annen driftskostnad	3	405 285	355 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>578 625</b>	<b>528 835</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>174 852</b>	<b>160 268</b>
Annen finanskostnad		173 400	152 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 400</b>	<b>152 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 400</b>	<b>-152 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 452</b>	<b>7 809</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320	1 903
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 132</b>	<b>5 906</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 132</b>	<b>5 906</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6		5 906
Overføringer annen egenkapital	6	1 132	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 132</b>	<b>5 906</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 323 274	4 452 877
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	12 059	26 234
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 335 334</b>	<b>4 479 111</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 335 334</b>	<b>4 479 111</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 283	36 287
Andre fordringer		26 722	7 919
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 005</b>	<b>44 205</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 431</b>	<b>34 761</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>52 435</b>	<b>78 966</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 387 769</b>	<b>4 558 077</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	954 000	954 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>948 430</b>	<b>948 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen egenkapital	6	5 638	4 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 638</b>	<b>4 506</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>954 068</b>	<b>952 936</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 474	2 154
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 474</b>	<b>2 154</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 378 120	3 564 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	1 570
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 379 690</b>	<b>3 566 506</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 164</b>	<b>3 568 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 710	22 684
Annen kortsiktig gjeld		14 828	13 797
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 537</b>	<b>36 482</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 433 701</b>	<b>3 605 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 387 769</b>	<b>4 558 077</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 647921

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 293 832  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INSITU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torolv Kveldulvsøns gate 60B  
8800 SANDNESSJØEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ken Tollaksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

#### 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 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, 25.07.2023

---

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: 920 293 832  
INSITU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 258	2 230
Annen driftsinntekt		752 220	686 873
<b>Sum inntekter</b>		<b>753 477</b>	<b>689 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			1 332
Avskrivning	2	173 340	171 862
Annen driftskostnad	3	405 285	355 641
<b>Sum kostnader</b>		<b>578 625</b>	<b>528 835</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>174 852</b>	<b>160 268</b>
Annen finanskostnad		173 400	152 459
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>173 400</b>	<b>152 459</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-173 400</b>	<b>-152 459</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	320	1 903
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 132</b>	<b>5 906</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 132</b>	<b>5 906</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6		5 906
Overføringer annen egenkapital	6	1 132	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 132</b>	<b>5 906</b>



Organisasjonsnr: 920 293 832  
INSITU EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 323 274	4 452 877
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	12 059	26 234
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 335 334</b>	<b>4 479 111</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 335 334</b>	<b>4 479 111</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		20 283	36 287
Andre fordringer		26 722	7 919
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 005</b>	<b>44 205</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 431</b>	<b>34 761</b>
--	--	--------------	---------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>52 435</b>	<b>78 966</b>
-------------------------	--	---------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 387 769</b>	<b>4 558 077</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	954 000	954 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>948 430</b>	<b>948 430</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	5 638	4 506
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 638</b>	<b>4 506</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>954 068</b>	<b>952 936</b>
------------------------	--	----------------	----------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 474	2 154
--------------	---	-------	-------



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 474</b>	<b>2 154</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	3 378 120	3 564 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	1 570
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 379 690</b>	<b>3 566 506</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 382 164</b>	<b>3 568 660</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 710	22 684
Annen kortsiktig gjeld		14 828	13 797
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>51 537</b>	<b>36 482</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 433 701</b>	<b>3 605 142</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 387 769</b>	<b>4 558 077</b>



Organisasjonsnr: 920 293 832  
INSITU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	900.00	1060.00	954000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Primo Fysioterapi AS	450.00	50.00%	Ordinære aksjer
Cathrine Egeness	450.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	900.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Andre inntekter resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

---

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 948 983	70 875	5 019 858
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 562	0	29 562
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 978 545	70 875	5 049 420
Akk.avskrivning 31.12.2022	-655 271	-58 816	-714 087
Balanseført pr. 31.12.2022	4 323 274	12 059	4 335 333
Årets avskrivninger	159 165	14 175	173 340
Økonomisk levetid	20-50	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### NOTE 3 - LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

##### *Ytelser til ledende personer*

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### *Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.*

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 4 - SKATT

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Endring utsatt skatt	320	1 903
Årets totale skattekostnad	<u>320</u>	<u>1 903</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 453	7 809
Permanente forskjeller	0	840
Endring i midlertidige forskjeller	-3 592	11 719
Alminnelig inntekt	-2 139	20 368
Anvendt fremførbart underskudd	0	-20 368
Årets skattegrunnlag	<u>-2 139</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	467 575	463 983
Sum	<u>467 575</u>	<u>463 983</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-456 330	-454 191
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 245</u>	<u>9 792</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 474	2 154
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	0	840
Sum permanente forskjeller	<u>0</u>	<u>840</u>

#### NOTE 5 - ÅRSRESULTAT - FORTSATT DRIFT

Årets resultat i InSitu Eiendom AS ble kroner 1 132,- mot kroner 5 906,- i 2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	954 000	-5 570	4 506	952 936
Årsresultat	0	0	1 133	1 133
Egenkapital 31.12.	954 000	-5 570	5 639	954 069

InSitu Eiendom AS en egenkapital på kroner 954 069,- noe som tilsvarer en egenkapitalandel på tilnærmet 22 %.

#### NOTE 7 - GJELD OG PANT

<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pantelån	3 378 120	3 564 936
<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bygg	4 123 274	4 252 877
Tomt	200 000	200 000
Inventar	12 059	26 234
Kundefordringer	20 283	25 750
Sum	4 355 616	4 504 861
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til eiere	1 570	1 570

#### NOTE 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	900	1 060	954 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Primo Fysioterapi AS, Styrerepresentant	450	50 %	50 %
Cathrine Egeness, Styremedlem	450	50 %	50 %
Sum	900	100 %	100 %



**Insitu Eiendom AS**

Org.nr: 920 293 832

---

**Noter til regnskapet for 2022**



<b>Filnavn</b>	<b>Signatar</b>	<b>Fdato</b>	<b>Signeringstid</b>
5.4 Insitu Eiendom AS 2022.pdf	Egeness, Cathrine	21.07.1961	23.03.2023 10:25
5.4 Insitu Eiendom AS 2022.pdf	Tollaksen, Ken Rikard	11.07.1977	14.04.2023 09:01
5.4 Insitu Eiendom AS 2022.pdf	Kirkfjell, Ivar Johan	26.01.1952	24.03.2023 10:30
5.4 Insitu Eiendom AS 2022.pdf	Meyer, Stine	25.04.1980	23.03.2023 10:13

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Document Checksum: UEghQ72Efr8Y68vWaXK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=



Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

---

Side 1



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72ER8Y68vWaXK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=



### Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

#### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 258	2 230
Annen driftsinntekt		<u>752 220</u>	<u>686 873</u>
Sum driftsinntekter		<u>753 477</u>	<u>689 103</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	1 332
Avskrivning	2	173 340	171 862
Annen driftskostnad	3	<u>405 285</u>	<u>355 641</u>
Sum driftskostnader		<u>578 625</u>	<u>528 835</u>
Driftsresultat		<u>174 852</u>	<u>160 268</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		<u>173 400</u>	<u>152 459</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 452</u>	<u>7 809</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>320</u>	<u>1 903</u>
Årsresultat	5	<u>1 132</u>	<u>5 906</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	1 132	0
Udekket tap	6	<u>0</u>	<u>5 906</u>
Sum disponert		<u>1 132</u>	<u>5 906</u>

Side 2



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72EIR8Y68vWaXK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=



### Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	4 323 274	4 452 877
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 7	12 059	26 234
Sum varige driftsmidler		<u>4 335 334</u>	<u>4 479 111</u>
Sum anleggsmidler		<u>4 335 334</u>	<u>4 479 111</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		20 283	36 287
Andre fordringer		26 722	7 919
Sum fordringer		<u>47 005</u>	<u>44 205</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>5 431</u>	<u>34 761</u>
Sum omløpsmidler		<u>52 435</u>	<u>78 966</u>
Sum eiendeler		<u>4 387 769</u>	<u>4 558 077</u>

Side 3



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEchQ72EIR8IY68vWaXK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	954 000	954 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		<u>948 430</u>	<u>948 430</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	5 638	4 506
Sum opptjent egenkapital		<u>5 638</u>	<u>4 506</u>
Sum egenkapital		<u>954 068</u>	<u>952 936</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 474	2 154
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 474</u>	<u>2 154</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 378 120	3 564 936
Øvrig langsiktig gjeld	7	1 570	1 570
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 379 690</u>	<u>3 566 506</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		36 710	22 684
Annen kortsiktig gjeld		14 828	13 797
Sum kortsiktig gjeld		<u>51 537</u>	<u>36 482</u>
Sum gjeld		<u>3 433 701</u>	<u>3 605 142</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 387 769</u>	<u>4 558 077</u>

31. desember 2022

Sandnessjøen, .

**Ken Rikard Tollaksen**  
Styrets leder

**Ivar Johan Kirkfjell**  
Styremedlem

**Cathrine Egeness**  
Daglig leder/ styremedlem

**Stine Meyer**  
Styremedlem

Side 4



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72EIR8Y68vWaXK1UwK4M+fwaQuGNYt4gOdic=



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### *Salgsinntekter*

Leieinntekter fra utleie av eiendom inntektsføres lineært over avtalt leieperiode. Eventuelle leierabatter eller leiefritak periodiseres tilsvarende over avtalt leieperiode.

Andre inntekter resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

##### *Fordringer*

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

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

##### *Skatter*

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

Side 5



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72EIR8Y68vWaXK1UwK4M+fwAQUGNYt4gOdic=



## Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	4 948 983	70 875	5 019 858
Tilgang kjøpte driftsmidler	29 562	0	29 562
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 978 545	70 875	5 049 420
Akk.avskrivning 31.12.2022	-655 271	-58 816	-714 087
Balanseført pr. 31.12.2022	4 323 274	12 059	4 335 333
Årets avskrivninger	159 165	14 175	173 340
Økonomisk levetid	20-50	5	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

#### NOTE 3 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE OG LÅN TIL ANSATTE

##### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022 og er dermed ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

##### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende ansatte, tillitsvalgte og aksjeeiere mv.

Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styret, eiere eller andre nærstående parter.

Selskapet har fravalgt revisjon og har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Side 6



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72EIR8Y68vWaxK1UwK4M+fwAQUGNYt4gOdic=



### Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

#### Noter til regnskapet for 2022

##### NOTE 4 - SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring utsatt skatt	320	1 903
Årets totale skattekostnad	320	1 903
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	1 453	7 809
Permanente forskjeller	0	840
Endring i midlertidige forskjeller	-3 592	11 719
Alminnelig inntekt	-2 139	20 368
Anvendt fremførbart underskudd	0	-20 368
Årets skattegrunnlag	-2 139	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	467 575	463 983
Sum	467 575	463 983
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-456 330	-454 191
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	11 245	9 792
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 474	2 154
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre ikke fradragsberettigede kostnader	0	840
Sum permanente forskjeller	0	840

##### NOTE 5 - ÅRSRESULTAT - FORTSATT DRIFT

Årets resultat i Insitu Eiendom AS ble kroner 1 132,- mot kroner 5 906,- i 2021.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlige betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat.

Side 7



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ7ZEfR8Y68vWaxK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=



### Insitu Eiendom AS

Org.nr: 920 293 832

### Noter til regnskapet for 2022

#### NOTE 6 - EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	954 000	-5 570	4 506	952 936
Årsresultat	0	0	1 133	1 133
Egenkapital 31.12.	954 000	-5 570	5 639	954 069

Insitu Eiendom AS en egenkapital på kroner 954 069,- noe som tilsvarer en egenkapitalandel på tilnærmet 22 %.

#### NOTE 7 - GJELD OG PANT

<i>Langsiktig gjeld</i>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pantelån		3 378 120	3 564 936
<i>Pantsatte eiendeler</i>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bygg		4 123 274	4 252 877
Tomt		200 000	200 000
Inventar		12 059	26 234
Kundefordringer		20 283	25 750
Sum		<u>4 355 616</u>	<u>4 504 861</u>
<i>Øvrig langsiktig gjeld</i>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til eiere		1 570	1 570

#### NOTE 8 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	900	1 060	954 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Primo Fysioterapi AS, Styrerepresentant	450	50 %	50 %
Cathrine Egeness, Styremedlem	450	50 %	50 %
Sum	<u>900</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

Side 8



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Document Checksum: UEghQ72ER8BY68vWaxK1UwK4M+fwAQuGNYt4gOdic=