



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	927 430 142
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse:	Dyna brygge 4 0252 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:	Hans-Axel Jahren
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2023

### 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, 16.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		401 059	22 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>401 059</b>	<b>22 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 059</b>	<b>-22 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		637 031	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			32 438
Annen renteinntekt		4	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>637 035</b>	<b>32 438</b>
Annen rentekostnad		342 423	45 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 423</b>	<b>45 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>294 612</b>	<b>-13 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-106 447	-44 300
Avsatt til annen egenkapital			8 570
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	12 040 541	1 000 000
Lån til foretak i samme konsern	5	7 032 438	8 032 438
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		11 040 540
Konsernfordringer		637 031	
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>637 031</b>	<b>11 040 540</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 672	174 794
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 672</b>	<b>174 794</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>676 703</b>	<b>11 215 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	150 748	44 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-150 748</b>	<b>-44 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>849 252</b>	<b>955 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 625 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	10 238 434	8 238 434
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 896	46 406
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	31 100	11 007 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>36 996</b>	<b>11 053 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 900 430</b>	<b>19 292 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 385103

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 430 142  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EIENDOMSKAPITAL AS  
Forretningsadresse: Høielia 3  
2150 ÅRNES

#### 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: Hans-Axel Jahren  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

#### 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, 06.05.2023

---

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: 927 430 142  
EIENDOMSKAPITAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		401 059	22 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>401 059</b>	<b>22 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 059</b>	<b>-22 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		637 031	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			32 438
Annen renteinntekt	4		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>637 035</b>	<b>32 438</b>
Annen rentekostnad		342 423	45 667
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 423</b>	<b>45 667</b>
<b>Netto finans</b>		<b>294 612</b>	<b>-13 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
Skattekostnad på resultat	2		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-106 447	-44 300
Avsatt til annen egenkapital			8 570
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>



Organisasjonsnr: 927 430 142  
EIENDOMSKAPITAL AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	12 040 541	1 000 000
Lån til foretak i samme konsern	5	7 032 438	8 032 438
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5		11 040 540
Konsernfordringer		637 031	
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>637 031</b>	<b>11 040 540</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		39 672	174 794
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 672</b>	<b>174 794</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>676 703</b>	<b>11 215 335</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	150 748	44 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-150 748</b>	<b>-44 300</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>849 252</b>	<b>955 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		8 625 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	10 238 434	8 238 434
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 896	46 406
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	5	31 100	11 007 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>36 996</b>	<b>11 053 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 900 430</b>	<b>19 292 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>



Organisasjonsnr: 927 430 142  
EIENDOMSKAPITAL 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 2022 for Eiendomskapital AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

---

Utarbeidet av:

**ecit**



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad		401 059	22 502
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>401 059</b>	<b>22 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 059</b>	<b>-22 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		637 031	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	32 438
Annen renteinntekt		4	0
Annen rentekostnad		342 423	45 667
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>294 612</b>	<b>-13 229</b>
Resultat før skattekostnad		-106 447	-35 730
<b>Resultat</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-44 300
Avsatt til annen egenkapital		0	8 570
Overført til udekket tap		106 447	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	12 040 541	1 000 000
Lån til foretak i samme konsern	5	7 032 438	8 032 438
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	0	11 040 540
Fordring på selskap i samme konsern		637 031	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>637 031</b>	<b>11 040 540</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 672	174 794
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>676 703</b>	<b>11 215 335</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>

Utarbeidet av ECIT



<b>Balanse</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-150 748	-44 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-150 748</b>	<b>-44 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>849 252</b>	<b>955 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 625 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	10 238 434	8 238 434
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 896	46 406
Annen kortsiktig gjeld	5	31 100	11 007 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>36 996</b>	<b>11 053 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 900 430</b>	<b>19 292 074</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>
03.04.2023 Styret i Eiendomskapital AS			
<hr/> Ole Richard Anfinnsen styreleder	<hr/> Hans-Axel Jahren styremedlem	<hr/> Jon Espen Svendsen styremedlem	

Utarbeidet av ECIT



## Note0 Regnskapsprinsipper

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader og antall ansatt

Selskapet har ingen ansatte.



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-106 447	-35 731
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-140 147	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	140 147	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-150 746	-44 299	106 447
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	150 746	44 299	-106 447
<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 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	-44 301	955 700
Årets resultat		-106 447	-106 447
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-150 748</b>	<b>849 252</b>

## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor-kommune</b>	<b>Eier-andel</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>					
Gran Helsecenter AS	Gran	100,0%	11 040 540	100 000	1 082 183
Runnibakken 7 AS	Nes	100,0%	1 000 000	465 654	-189 865
<b>Sum</b>			<b>12 040 540</b>	<b>565 654</b>	<b>892 317</b>

Utarbeidet av ECIT



Anskaffelseskost er lik balanseført verdi for begge selskapene.

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens § 1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens § 3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	7 032 438	8 032 438
Andre kortsiktige fordringer konsern	637 031	0
<b>Sum</b>	<b>7 669 469</b>	<b>8 032 438</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktige lån fra foretak i samme konsern	10 238 434	8 238 434
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 233	11 007 233
<b>Sum</b>	<b>10 245 667</b>	<b>19 245 667</b>

## Note 6 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Eiendoms kapital AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Red Mit As	400 000	40,0
Whaler Properties As	400 000	40,0
Eding Holding As	200 000	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr 31.12 gjeld på kr 8 625 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Videre hadde selskapet et langsiktig lån til selskapets aksjonærer på kr 10 238 434.

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i eiendommen Gran Helsesenter, g.nr 263, b.nr 112 og g.nr 263, b.nr 144 i Gran kommune. Eiendommen er eid av Gran Helsesenter AS, et heleid datterselskap av Eiendoms kapital AS.

Utarbeidet av ECIT



# Årsregnskap 2022 for Eiendoms kapital AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

---

Utarbeidet av:

**ecit**

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftskostnad		401 059	22 502
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>401 059</b>	<b>22 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-401 059</b>	<b>-22 502</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		637 031	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	32 438
Annen renteinntekt		4	0
Annen rentekostnad		342 423	45 667
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>294 612</b>	<b>-13 229</b>
Resultat før skattekostnad		-106 447	-35 730
<b>Resultat</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-44 300
Avsatt til annen egenkapital		0	8 570
Overført til udekket tap		106 447	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-106 447</b>	<b>-35 730</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



<b>Balanse</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	12 040 541	1 000 000
Lån til foretak i samme konsern	5	7 032 438	8 032 438
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 072 979</b>	<b>9 032 438</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	0	11 040 540
Fordring på selskap i samme konsern		637 031	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>637 031</b>	<b>11 040 540</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		39 672	174 794
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>676 703</b>	<b>11 215 335</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



<b>Balanse</b>			
<b>Eiendomskapital AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	3	-150 748	-44 300
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-150 748</b>	<b>-44 300</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>849 252</b>	<b>955 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 625 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	10 238 434	8 238 434
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 863 434</b>	<b>8 238 434</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	5 896	46 406
Annen kortsiktig gjeld	5	31 100	11 007 233
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>36 996</b>	<b>11 053 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 900 430</b>	<b>19 292 074</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 749 682</b>	<b>20 247 773</b>
03.04.2023 Styret i Eiendomskapital AS			
<hr/> Ole Richard Anfinnsen styreleder	<hr/> Hans-Axel Jahren styremedlem	<hr/> Jon Espen Svendsen styremedlem	

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



## Note 0 Regnskapsprinsipper

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

### Skatt

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader og antall ansatt

Selskapet har ingen ansatte.

---

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-106 447	-35 731
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-106 447</b>	<b>-35 731</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-140 147	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	140 147	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-150 746	-44 299	106 447
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	150 746	44 299	-106 447
<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 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital pr. 01.01.2022	1 000 000	-44 301	955 700
Årets resultat		-106 447	-106 447
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-150 748</b>	<b>849 252</b>

## Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	<b>Kontor-kommune</b>	<b>Eier-andel</b>	<b>Balanseført verdi egenkapital</b>	<b>Andel egenkapital</b>	<b>Andel resultat</b>
<b>DS/FKV/TS</b>					
Gran Helsecenter AS	Gran	100,0%	11 040 540	100 000	1 082 183
Runnibakken 7 AS	Nes	100,0%	1 000 000	465 654	-189 865
<b>Sum</b>			<b>12 040 540</b>	<b>565 654</b>	<b>892 317</b>

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqjSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



Anskaffelseskost er lik balanseført verdi for begge selskapene.

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene er bokført i regnskapet etter kostmetoden.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	7 032 438	8 032 438
Andre kortsiktige fordringer konsern	637 031	0
<b>Sum</b>	<b>7 669 469</b>	<b>8 032 438</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktige lån fra foretak i samme konsern	10 238 434	8 238 434
Annen kortsiktig gjeld konsern	7 233	11 007 233
<b>Sum</b>	<b>10 245 667</b>	<b>19 245 667</b>

## Note 6 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Eiendomskapital AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,0	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Red Mit As	400 000	40,0
Whaler Properties As	400 000	40,0
Eding Holding As	200 000	20,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet hadde pr 31.12 gjeld på kr 8 625 000 til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år frem i tid. Videre hadde selskapet et langsiktig lån til selskapets aksjonærer på kr 10 238 434.

Selskapets langsiktige gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med pant i eiendommen Gran Helsesenter, g.nr 263, b.nr 112 og g.nr 263, b.nr 144 i Gran kommune. Eiendommen er eid av Gran Helsesenter AS, et heleid datterselskap av Eiendomskapital AS.

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



## Generalforsamlingsprotokoll for Eiendomskapital AS org.nr 927 430 142

Ordinær generalforsamling i Eiendomskapital AS ble avholdt 03.04.2023 uten møte.

Aksjonærene har fått saksunderlag og forslag til vedtak elektronisk, med frist på en uke for å komme med eventuelle innsigelser og til å avgi stemme.

Følgende aksjonærer har avgitt stemme:

Aksjonær:	Antall aksjer:	Møtt med fullmektig:
Whaler Properties As	400 000	Ole Richard Anfinnsen
Red Mit As	400 000	Ole Richard Anfinnsen
Eding Holding As	200 000	Hans-Axel Jahren

Således var 100 % av aksjekapitalen representert. Følgende saker ble behandlet:

### Godkjenning av behandlingsform og dagsorden

Samtlige aksjonærer samtykket i at Generalforsamlingen ble avholdt i henhold til reglene i Aksjeloven § 5-7.

### Godkjenning av årsregnskap

Selskapets årsregnskap for 2022 ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2022.

### Disponering av årsresultatet

Vedtak vedrørende disponering og utbytte: Årets resultat, kr -106 447, overføres til udekket tap. Det deles ikke ut aksjeutbytte.

ÅRNES, 03.04.2023

Ole Richard Anfinnsen

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



Til ECIT SERVICES AS

ÅRNES, 03.04.2023

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres regnskapsavleggelse for Eiendomskapital AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2022, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for regnskapsoppdraget og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
- Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
- Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke ble fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
- Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  - Identiteten til, samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter
  - Tap som følge av kjøps- og salgsvtaler
  - Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt
  - Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet
- Viktige forutsetninger som er benyttet ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi er rimelige.
- Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.

Utarbeidet av ECIT

Document ID:

+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



- Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Selskapet er ikke involvert i, eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
- Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.
- Vi har gitt ECIT SERVICES AS tilleggsopplysninger som regnskapsfører har bedt om fra oss for regnskapsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter regnskapsførers vurdering er nødvendig å innhente regnskapsbevis fra.

---

Daglig leder

---

Styrets leder

---

Utarbeidet av ECIT


Document ID:


+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoD  
ArxUd4=



## Eiendomskapital AS - årsregnskap 2022.pdf

Name  
**Anfinnsen, Jon Espen**  
Date  
**2023-04-17**  
Timestamp  
**2023-04-17T09:30:47.685+02:00**  
Document ID  
**+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoDArx**  
**Ud4=**  
Identification  
 **bankID** Anfinnsen, Jon Espen

Name  
**Jahren, Hans-Axel**  
Date  
**2023-04-15**  
Timestamp  
**2023-04-15T12:50:35.558+02:00**  
Document ID  
**+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoDArx**  
**Ud4=**  
Identification  
 **bankID** Jahren, Hans-Axel

Name  
**Anfinnsen, Ole Richard**  
Date  
**2023-04-15**  
Timestamp  
**2023-04-15T11:36:45.926+02:00**  
Document ID  
**+s8Tjm4ilalPqiSQ/GHlzYfpFrSFNWwasHnoDArx**  
**Ud4=**  
Identification  
 **bankID** Anfinnsen, Ole Richard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))